

מליסרון בע"מ (להלן: "החברה") דוח הצעת מדף

על-פי תשקיף מדף של החברה נושא תאריך 30 במרץ 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-027700) (להלן: "תשקיף המדף" או "התשקיף"), ובהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005, מתכבדת החברה לפרסם בזאת דוח הצעת מדף להנפקה ולרישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה") של ניירות הערך המפורטים בדוח זה להלן (להלן: "דוח הצעת המדף").

בדוח הצעת המדף תיחוס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בתשקיף המדף, אלא אם כן צוין בדוח הצעת המדף אחרת.

1. ניירות הערך המוצעים

1.1. אגרות חוב (סדרה כ') (מס' מכרז 3230380)

1.1.1. עד 1,222,633,000 ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה כ') (רשומות על שם, המוצעות ב-100% מערכן הנקוב, במסגרת מכרז על שיעור הריבית. שיעור הריבית המקסימאלי יעמוד על 0.25%.

על אף האמור בסעיף זה לעיל, החברה מודיעה בזאת כי אם וככל שבמסגרת המכרז להנפקת אגרות החוב המוצעות על פי דוח הצעת מדף זה, סך הביקושים יעלה על 1,111,501,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (להלן: "הכמות המונפקת המקסימאלית") (ההפרש בין סך הביקושים האמור לבין הכמות המונפקת המקסימאלית ייקרא להלן: "הסכום העודף"), אזי תחולנה ההוראות שלהלן: (א) החברה תודיע, במסגרת הדיווח על תוצאות ההנפקה, על גובה הסכום העודף; ועל סכום ההנפקה של אגרות החוב שבכוונת החברה להנפיק במסגרת ההנפקה על פי דוח הצעת המדף; (ב) לא תבוצע הנפקת יחידות של אגרות החוב לציבור בגובה הסכום העודף (בלבד) ולא יגבו כספים מהמזמינים בגין הסכום העודף (בלבד); (ג) ההקצאה למזמינים אשר נענו במסגרת המכרז לציבור בהתאם להוראות סעיף 2.4 לדוח הצעת המדף (אופן קביעת שיעור הריבית והקצאת אגרות החוב למבקשים), תבוצע לפי היחס (פרו ראטה) שבין הכמות המונפקת המקסימאלית לבין הכמות המוצעת על פי דוח הצעת המדף או סך הביקושים שהתקבלו בפועל לאגרות החוב, לפי הנמוך. לשם הדוגמא, אם במסגרת המכרז לציבור התקבלו ביקושים המשקפים 1,222,633,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב, אזי לאור החלטת החברה לגייס עד הכמות המונפקת המקסימאלית, יוקצו לכל מזמין אשר בקשתו הייתה נענית על פי תוצאות המכרז שנערך על פי הוראות סעיף 2.4 לדוח הצעת המדף, כ-90.9% מהיקף ההקצאה על פי תוצאות המכרז (לפי התחשיב הבא: $1,111,501,000 / 1,222,633,000$).

1.1.2. קרן אגרות חוב (סדרה כ') תיפרע ב-18 תשלומים, כמפורט להלן: 6 תשלומים שווים של 2% כל אחד מקרן אגרות החוב ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 בינואר 2022 ועד ליום 1 ביולי 2024 (כולל), 11 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרן אגרות החוב ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 בינואר 2025 ועד ליום 1 בינואר 2030 (כולל), ותשלום קרן אחרון של 77% מקרן אגרות החוב ישולם ביום 1 ביולי 2030.

1.1.3. הריבית בגין אגרות החוב (סדרה כ') תשולם פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 בינואר 2022 ועד ליום 1 ביולי 2030 (כולל) וזאת בגין ששת החודשים שהסתיימו ביום האחרון שלפני מועד התשלום, למעט תשלום הריבית הראשון בגין אגרות החוב (סדרה כ') שישולם ביום 1 בינואר 2022 בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלמחרת המכרז ומסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום הראשון של הריבית (קרי, 31.12.2021) (להלן: "**תקופת הריבית הראשונה**") כשהיא מחושבת על פי מספר הימים בתקופה זו על בסיס 365 ימים בשנה. תשלום הריבית האחרון יבוצע ביום 1 ביולי 2030, במועד תשלום יתרת קרן אגרות החוב (סדרה כ').

שיעור הריבית שתשולם בעד תקופת ריבית מסוימת (למעט תקופת הריבית הראשונה) (קרי התקופה המתחילה במועד התשלום של תקופת הריבית הסמוכה לפניה ומסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום הסמוך אחריה) יחושב כשיעור הריבית השנתית חלקי 2 (להלן: "**שיעור הריבית החצי שנתי**").

החברה תפרסם את שיעור הריבית השנתית שייקבע במכרז, שיעור הריבית שישולם בתשלום הריבית הראשון (בגין תקופת הריבית הראשונה) וכן את שיעור הריבית החצי שנתי בדוח המידי בדבר תוצאות ההנפקה.

1.1.4. קרן אגרות החוב (סדרה כ') והריבית בגינה נקובות בש"ח ויוצמדו לעלייה במדד המחירים לצרכן שיתפרסם ביום 15 באוגוסט 2021 בגין חודש יולי 2021, הכל כמפורט בסעיף 5 לתנאים מעבר לדף לתוספת הראשונה לשטר הנאמנות (סדרה כ') המצורף **כנספח א'** לדוח הצעה זה. שיטת ההצמדה של הקרן והריבית לא ניתנת לשינוי במהלך תקופת אגרות החוב.

1.1.5. לפרטים אודות דירוג אגרות החוב (סדרה כ'), ראו סעיף 7 לדוח זה.

1.1.6. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה כ') ראו סעיף 4.1 לדוח זה.

2. אופן הצעת ניירות הערך

אגרות החוב (סדרה כ') תוצענה לציבור בדרך של הצעה אחידה כהגדרתה בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007 (להלן: "**תקנות הצעה לציבור**"), בדרך של מכרז על שיעור הריבית כמפורט להלן.

היה ויבוטל המכרז, ניירות הערך המוצעים במסגרת המכרז לא יוקצו, לא יירשמו למסחר בבורסה ולא ייגבו כספים מהמזמינים.

2.1 מכרז על אגרות חוב (סדרה כ')

2.1.1. אגרות חוב (סדרה כ') מוצעות לציבור בדרך של הצעה אחידה כהגדרתה בתקנות הצעה לציבור ב-100% מערכן הנקוב ב-1,222,633 יחידות, בדרך של מכרז על שיעור הריבית, בשיעור ריבית מקסימאלי של 0.25% (להלן: "המכרז"), כשהרכב כל יחידה ומחירה הינו כדלקמן (להלן: "יחידה של אגרות חוב סדרה כ'):

1,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ') 1,000 ש"ח

סה"כ המחיר ליחידה של אגרות חוב סדרה כ' 1,000 ש"ח

2.1.2. כל מבקש יהיה רשאי להגיש עד שלוש בקשות בשיעורי ריבית שונים, אשר לא יעלו על 0.25% (להלן: "שיעור הריבית המרבי"), וזאת במדרגות ריבית של 0.01% באופן שהמדרגה הראשונה שבה ניתן להזמין יחידות הינה בשיעור ריבית של 0.25% ולאחריה ניתן להזמין יחידות בשיעור ריבית של 0.24% ו-0.23% וכו'. שיעור ריבית הנקוב בהזמנה, שאינו שווה לאחת ממדרגות הריבית, יעוגל למדרגת שיעור הריבית הקרובה כלפי מעלה.

2.2. התקופה להגשת הזמנות ליחידות המוצעות לציבור תחל ביום ב', 16 באוגוסט 2021 בשעה 9:30 ותסתיים באותו היום בשעה 16:30 (להלן: "יום המכרז" ו-"מועד סגירת רשימת החתימות", בהתאמה). מועד סגירת רשימת החתימות יהיה לא לפני תום שבע (7) שעות, מתוכן חמש (5) שעות מסחר לפחות ממועד פרסום דוח הצעת המדף.

2.3 הגשת הזמנות והליכי המכרז

2.3.1. רכז ההנפקה הנו בנק מזרחי טפחות בע"מ, שכתובתו ז'בוטינסקי 7, רמת גן (להלן: "רכז ההנפקה").

2.3.2. הזמנות לרכישת יחידות ביחס למכרז תוגשנה לחברה באמצעות רכז ההנפקה (כהגדרתו לעיל) במישרין או באמצעות בנקים או באמצעות חברים אחרים בבורסה (להלן יחד: "המורשים לקבלת בקשות"), לא יאוחר ממועד סגירת רשימת החתימות על גבי טפסים אותם ניתן להשיג אצל המורשים לקבלת בקשות.

2.3.3. המורשים לקבלת בקשות יהיו אחראים וחייבים כלפי החברה וכלפי רכז ההנפקה לתשלום מלוא התמורה שתגיע לחברה בגין בקשות שהוגשו באמצעותם ואשר נענו במלואן, או בחלקן.

כל בקשה שתוגש למורשה לקבלת בקשות ביום המכרז תיחשב כמוגשת אם תתקבל אצל המורשה לקבלת בקשות עד לשעה 16:30 ביום המכרז ובלבד שהמורשה לקבלת בקשות שקיבלה יעבירה לרכז ההנפקה ותתקבל על ידי רכז ההנפקה (כהגדרתו לעיל), עד לתום שעה אחת ממועד סגירת רשימת החתימות (להלן: "המועד האחרון להגשה לרכז").

2.3.4. המבקש יציין בבקשתו את מספר היחידות שהוא מבקש לרכוש ושיעור הריבית המוצע על ידו אשר לא יעלה על שיעור הריבית המירבי. בקשה לרכישת יחידות

אשר שיעור הריבית שהוצע בה גבוה משיעור הריבית המירבי, יראוה כבקשה שלא הוגשה.

2.3.5 ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, לא יאוחר משעה 10:00, תימסר הודעה על ידי רכז ההנפקה ובאמצעות המורשים לקבלת בקשות, למבקשים, אשר בקשותיהם נענו במלואן או בחלקן. ההודעה תציין את שיעור הריבית שנקבע במכרז, את מספר היחידות שתוקצינה לכל מבקש ואת התמורה המגיעה מהם בעבורן. עם קבלת ההודעה, ובאותו יום עד השעה 12:00 בצהריים ביום הסליקה (יום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז) יעבירו המבקשים לרכז ההנפקה באמצעות המורשים לקבלת בקשות, את מלוא התמורה המגיעה מהם בגין היחידות, אשר לגביהן נענתה הזמנתם, לחשבון המיוחד, כמפורט בסעיף 2.5 להלן.

2.3.6 הבקשות לרכישת היחידות הינן בלתי חוזרות. כל בקשה תיחשב כהתחייבות בלתי חוזרת מצד המבקש לקבל את היחידות שתוקצינה לו כתוצאה מהיענות מלאה או חלקית לבקשתו ולשלם באמצעות רכז ההנפקה את המחיר המלא, על פי תנאי תשקיף המדף ודוח הצעת המדף, של היחידות שתוקצינה לו עקב היענות על פי תנאי תשקיף המדף ודוח הצעת המדף לבקשתו.

2.3.7 ניתן להגיש בקשות לרכישת יחידות שלמות בלבד. בקשה שתוגש לגבי חלק כלשהו של יחידה, יראו אותה כבקשה המוגשת לגבי מספר היחידות השלמות הנקוב בה בלבד וחלק היחידה הכלול בבקשה, יראו אותו כאילו לא נכלל בה מלכתחילה. בקשה שמספר היחידות הנקוב בה פחות מיחידה אחת, לא תתקבל. במקרה בו יגיש מזמין בקשה אחת או יותר לכמות יחידות הגבוהה מהכמות המוצעת, כמפורט בסעיף 1.1.1 לעיל, יראו את הבקשה כאילו הוגשה לרכישת הכמות המירבית המפורטת בסעיף 1.1.1 כאמור.

2.3.8 העברת הבקשות על ידי המורשים לקבלת בקשות לרכז ההנפקה תיעשה באמצעות שידור הבקשות לרכז ההנפקה באופן דיגיטלי, באמצעות כספת וירטואלית. כמו כן, בקשות שיוגשו ישירות לרכז ההנפקה תועברנה במעטפות סגורות. ביום המכרז לאחר המועד האחרון להגשה לרכז יוצגו הבקשות שבכספות, לרבות בקשות אשר הוגשו ישירות לרכז ההנפקה, לנציג החברה ולרואה החשבון שלה אשר יפקחו על קיום נאות של הליכי המכרז ובאותו מעמד יסוכמו ויעובדו תוצאות המכרז.

2.3.9 ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, תודיע החברה בדוח מיידי לרשות ניירות ערך ולבורסה את תוצאות המכרז.

לעניין זה, "מבקש" - ביחד עם בן משפחתו הגר עימו ולרבות משקיע מסווג עימו התקשרה החברה בהתקשרות מוקדמת לרכישת יחידות.

2.4. אופן קביעת שיעור הריבית והקצאת אגרות החוב למבקשים

כל היחידות שבקשות לרכישתן ייענו, תונפקנה בשיעור ריבית אחיד על אגרות החוב (להלן: "שיעור הריבית האחיד"). שיעור הריבית האחיד יהיה שיעור הריבית הנמוך ביותר אשר הבקשות ליחידות שנקבו בו כשיעור הריבית ביחד עם בקשות שנקבו בשיעורי ריבית נמוכים יותר, יספיקו להקצאת כל היחידות המוצעות.

אופן הקצאת היחידות יתבצע, כדלקמן:

2.4.1. היה והמספר הכולל של היחידות הכלולות בבקשות שתתקבלנה (לרבות יחידות שבקשות לרכישתן התקבלו ממשקיעים מסווגים שהתקשרו בהתקשרות מוקדמת עם החברה, כאמור בסעיף 3 לדוח ההצעה) יפחת מהמספר הכולל של היחידות המוצעות על פי דוח ההצעה, תענינה כל הבקשות במלואן, בכפוף להתקיימות דרישות הבורסה, כמפורט בסעיף 8.3 להלן, ובמקרה כזה יהיה שיעור הריבית שיעור הריבית המירבי. יתרת היחידות שלא תתקבלנה בקשות בגין לא תונפקנה.

2.4.2. היה והמספר הכולל של היחידות הכלולות בבקשות שתתקבלנה (לרבות יחידות שבקשות לרכישתן יתקבלו ממשקיעים מסווגים שהתקשרו בהתקשרות מוקדמת עם החברה, כאמור בסעיף 3 לדוח ההצעה) יהיה שווה או יעלה על המספר הכולל של היחידות המוצעות לציבור, אזי הקצאת היחידות המוצעות תיעשה כדלקמן:

2.4.2.1. בקשות הנוקבות בשיעור ריבית גבוה משיעור הריבית האחיד - לא תענינה.

2.4.2.2. בקשות הנוקבות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד - תענינה במלואן.

2.4.2.3. בקשות (לא כולל בקשות שהוגשו על ידי משקיעים מסווגים שהתקשרו בהתקשרות מוקדמת עם החברה כאמור בסעיף 3 לדוח ההצעה) הנוקבות בשיעור ריבית השווה לשיעור הריבית האחיד - תענינה באופן יחסי כך שכל מבקש יקבל מתוך סך היחידות המוצעות שיוותר לחלוקה, לאחר הענות לבקשות הנוקבות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד (ולאחר הענות לבקשותיהם של המשקיעים המסווגים שהתקשרו בהתקשרות מוקדמת עם החברה, אשר יזמינו בשיעור הריבית האחיד, כאמור בסעיף 3 לדוח ההצעה), חלק השווה ליחס שבין מספר היחידות שבגין הגיש בקשה שבה נקב בשיעור הריבית האחיד לבין המספר הכולל של היחידות הכלולות בכל הבקשות שהוגשו לחברה שבהן ננקב שיעור הריבית האחיד (בניכוי חלקם של המשקיעים המסווגים שהתקשרו בהתקשרות מוקדמת עם החברה, כאמור בסעיף 3.3 לדוח ההצעה).

2.4.2.4. הקצאת יחידות למשקיעים מסווגים תעשה כפי שנקבע בסעיף 3 לדוח ההצעה.

2.4.3. אם בעקבות ההקצאה כאמור בסעיף 2.4.2 לדוח ההצעה, לא יושג פיזור מזערי באגרות החוב (סדרה כ') כאמור בסעיף 8.3.2 לדוח ההצעה (להלן: "**פיזור מזערי**"), אזי תבוטל עדיפות ההקצאה למשקיעים המסווגים האמורה בסעיף 3 לדוח ההצעה, וכל הבקשות במכרז, כולל הזמנות המשקיעים המסווגים, תענינה כדלקמן:

2.4.3.1. בקשות ששיעור הריבית הנקוב בהן גבוה משיעור הריבית האחיד - לא תענינה;

2.4.3.2. בקשות ששיעור הריבית הנקוב בהן נמוך משיעור הריבית האחיד (להלן: "**בקשות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד**") - תענינה במלואן.

2.4.3.3. בקשות (כולל בקשות שהוגשו על ידי משקיעים מסווגים בהתאם להתחייבויות המוקדמות של משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 3 לדוח ההצעה) ששיעור הריבית הנקוב בהן היה שווה לשיעור הריבית האחיד, תענינה באופן יחסי כך שכל מבקש יקבל מספר יחידות כזה שהיחס בין מספר זה לבין סך כל היחידות שיוותרו לחלוקה לאחר הפחתת היחידות שיוקצו למבקשים שהגישו בקשות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד, יהיה שווה ליחס שבין מספר היחידות שביקש בשיעור הריבית האחיד, לבין סך כל היחידות שבקשות לרכישתן בשיעור הריבית האחיד הוגשו לחברה (כולל יחידות שלרכישתן התקבלו התחייבויות מוקדמות של משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 3 לדוח ההצעה).

2.4.4. אם ההקצאה כאמור בסעיף 2.4.3 לדוח ההצעה, לא תביא להתקיימות דרישות הפיזור המזערי באגרות החוב (סדרה כ'), כהגדרתו בסעיף 8.3.2 לדוח ההצעה, אזי הקצאת היחידות תיעשה כדלקמן:

2.4.4.1. בקשות ששיעור הריבית הנקוב בהן גבוה משיעור הריבית האחיד - לא תענינה.

2.4.4.2. בקשות (לרבות בקשות שהוגשו על ידי משקיעים מסווגים בהתאם להתחייבויות המוקדמות של משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 3 לדוח ההצעה) ששיעור הריבית הנקוב בהן היה שווה ו/או נמוך משיעור הריבית האחיד, תענינה באופן יחסי כך שכל מבקש יקבל מספר יחידות כזה שהיחס בין מספר זה לבין סך כל היחידות המוצעות לציבור יהיה שווה ליחס שבין מספר היחידות שביקש בשיעור הריבית האחיד ו/או בשיעור ריבית

הנמוך ממנו לבין סך כל היחידות שבקשות בשיעור הריבית האחיד ו/או בשיעור ריבית הנמוך ממנו הוגשו לחברה (כולל יחידות שלרכישתן התקבלו התחייבויות מוקדמות של משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 3 לדוח ההצעה).

2.4.5. אם ההקצאה כאמור בסעיף 2.4.4 לעיל לא תביא להתקיימות דרישות הפיזור המזערי באגרות החוב (סדרה כ'), כהגדרתו בסעיף 8.3.2 לדוח ההצעה, אזי תבוצע ההקצאה מחדש לצורך קביעת שיעור ריבית אחיד חדש לאגרות החוב (סדרה כ') אשר לא יעלה על שיעור הריבית המירבי ואשר יהיה שיעור הריבית הנמוך ביותר שבו ניתן יהיה להקצות את היחידות המוצעות באופן שיתקיימו דרישות הפיזור המזערי כאמור בסעיף 8.3.2 לדוח ההצעה, ובלבד שלמבקש לא יוקצו יחידות במספר גבוה מזה שהזמין או בשיעור ריבית נמוך יותר מזה שנקב בבקשתו (להלן: **"שיעור הריבית האחיד החדש"**). נקבע שיעור הריבית האחיד החדש כאמור בסעיף זה, תיעשה ההקצאה כאמור בסעיף 2.4.4 לעיל ובמקום "שיעור הריבית האחיד" יראו כאילו נאמר "שיעור הריבית האחיד החדש".

2.4.6. היה וגם היענות כאמור בסעיף 2.4.5 לעיל לא תביא להתקיימות דרישות הפיזור מזערי באגרות החוב (סדרה כ'), כהגדרתו בסעיף 8.3.2 לדוח ההצעה, יחול סעיף 8.4 לדוח ההצעה.

2.4.7. אם בהקצאת אגרות החוב על פי ההיענות במכרז כאמור לעיל ייווצרו שברי יחידות הם יעוגלו, ככל הניתן, ליחידה השלמה הקרובה ביותר. עודפים של יחידות שיוותרו כתוצאה מהעיגול כאמור יירכשו על ידי רכז ההנפקה במחיר ליחידה שנקבע בהצעה ואגרות החוב תישאנה ריבית בשיעור הריבית האחיד.

2.4.8. כל מבקש ייחשב כאילו התחייב בבקשתו לרכוש את כל היחידות שיוקצו לו כתוצאה מהענות חלקית או מלאה להזמנתו, לפי הכללים המפורטים בסעיף 2.4 זה לעיל.

2.4.9. לאחר חישוב אופן הקצאת היחידות בהתאם למתואר בסעיף 2.4 זה, תבוצע ההקצאה בפועל בהתאם לאמור בסעיף 1.1.1 לעיל.

2.5. חשבון מיוחד

2.5.1. סמוך לפני יום המכרז יפתח רכז ההנפקה בתאגיד בנקאי חשבון נאמנות מיוחד, על שם החברה, נושא פירות (להלן: **"החשבון המיוחד"**), וימסור למורשים לקבלת בקשות את פרטיו של החשבון המיוחד. החשבון המיוחד ישמש לכספים שיתקבלו מהמבקשים. החברה רואה בהעברת תמורת ההנפקה לחשבון המיוחד כקבלת תמורת ההנפקה בידי החברה.

2.5.2. החשבון המיוחד ינוהל באופן בלעדי על ידי רכז ההנפקה בשם החברה ועבורה בהתאם להוראות סעיף 28 לחוק ניירות ערך. בחשבון המיוחד יופקדו הכספים שישולמו בגין הבקשות אשר נענו על ידי החברה, במלואן או בחלקן. כספים

שיצטברו בחשבון המיוחד יושקעו על ידי רכז ההנפקה בפקדונות נזילים שאינם צמודים, נושאי ריבית על בסיס יומי, ככל שיתאפשר כן.

2.5.3. רכז ההנפקה יעביר לחשבון הנאמנות, כהגדרתו בשטר הנאמנות (בהתאם להוראות שחרור תמורת ההנפקה הקבועות בשטר הנאמנות), לא יאוחר מהשעה 12:00 ביום המסחר השני שלאחר יום המכרז את יתרת הכספים שיוותרו בחשבון המיוחד בצירוף הפירות אשר נצברו בגינם, בניכוי עמלות התחייבות מוקדמת אשר יגיעו למשקיעים המסווגים, וזאת כנגד העברת תעודות אגרות החוב לחברה לרישומים של בנק הפועלים בע"מ (להלן: "**החברה לרישומים**") וזיכוי חבר הבורסה על פי הוראות רכז ההנפקה. מובהר כי החברה תהיה רשאית לעשות שימוש בכספים שיופקדו בחשבון הנאמנות, בהתאם להוראות המפורטות בשטר הנאמנות.

הצעות ניירות הערך על-פי דוח הצעת המדף אינה מובטחת בחיתום.

3. משקיעים מסווגים

3.1. מתוך היחידות המוצעות לציבור, לגבי 1,111,501 יחידות אגרות החוב (סדרה כ') ניתנו התחייבויות מוקדמות לרכישתן ממשקיעים מסווגים, כהגדרתם בסעיף 1 לתקנות הצעה לציבור¹, לפיהן יגישו המשקיעים המסווגים בקשות במכרז לרכישת יחידות בשיעור הריבית, ובכמויות המפורטות להלן בסעיף 3.3 להלן.

בסעיף 3.1 זה:

"**חתימת יתר**" - היחס שבין כמות ניירות הערך שהוגשו לגביהם הזמנות בשיעור הריבית האחיד שייקבע במכרז, לבין כמות ניירות הערך שנותרה לחלוקה (כהגדרתה להלן), ובלבד שהוא עולה על אחד.

על פי תקנות הצעה לציבור, במקרה של חתימת יתר תהא ההקצאה למשקיעים מסווגים כדלקמן:

לא עלתה חתימת היתר על חמש (5), תוקצה לכל משקיע מסווג 100% מהכמות שהתחייב לרכוש.

עלתה חתימת היתר על חמש (5), תוקצה לכל משקיע מסווג 50% מהכמות שהתחייב לרכוש.

"**כמות ניירות הערך שנותרה לחלוקה**" -

כמות ניירות הערך שהוצעה במכרז על שיעור הריבית, על פי דוח הצעת המדף, לאחר שנוכחה ממנה כמות ניירות הערך שהוגשו לגביהם הזמנות בשיעור ריבית הנמוך משיעור הריבית האחיד שייקבע במכרז.

3.2. במקרה וכמות ניירות הערך שנותרה לחלוקה אינה מספיקה להקצאה כאמור לעיל, תוקצה הכמות שנותרה לחלוקה, כהגדרתה לעיל, למשקיעים המסווגים לפי חלקה היחסי של כל

¹ "משקיע מסווג" - מי שהתחייב מראש לרכוש מההצעה לציבור יחידות אגרות חוב בשווי כספי של 800 אלפי ש"ח לפחות ובלבד שהוא נמנה עם אחד הגופים המנויים בהגדרת "משקיע מסווג" שבתקנה 1 לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007.

התחייבות מוקדמת מתוך סך ההתחייבויות המוקדמות שהוגשו באותו שיעור ריבית. בקשות המשקיעים המסווגים תיחשבנה כבקשות שהוגשו על ידי הציבור לצורך קביעת שיעור הריבית האחיד.

במקרה שלא תהיה חתימת יתר, הזמנות המשקיעים המסווגים תיחשבנה כהזמנות הציבור לעניין חלוקת היחידות. אגרות החוב תוקצנה למשקיעים המסווגים בשיעור הריבית האחיד שייקבע במכרז.

3.3. **ביחס לאגרות החוב (סדרה כ'),** כל אחד מהמשקיעים המסווגים, המפורטים להלן, התחייב במסגרת התחייבות מוקדמת לרכישת ניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת מדף זה להגיש בקשות לרכישת יחידות בשיעור ריבית שלא יעלה ובכמות שלא תפחת מהמפורט לצד שמו בטבלה להלן:

שם	שיעור הריבית ב-%	יחידות	כיצד עונה להגדרת משקיע מסווג	הערה
Global LP Arbitrage	0.21	6000	תאגיד בעל הון של 50 מיליון ש"ח	
.VERTICAL L.P	0.21	5000	תאגיד בעל הון של 50 מיליון ש"ח	
א-טו-זד פיננסים בע"מ	0.15	5000	תאגיד בעל הון של 50 מיליון ש"ח	
א.נ.ו אשכול פיננסים בע"מ	0.16	20000	משווק השקעות	
אדמונד דה רוטשילד ניהול קרנות נאמנות (ישראל) בע"מ	0.16	6275	קרן נאמנות	
אורקום אסטרטגיות בע"מ	0.2	10000	תאגיד בעל הון של 50 מיליון ש"ח	
אי בי אי אמבן ניהול השקעות בע"מ	0.12	36032	מנהל תיקים	
איילון קרנות נאמנות בע"מ	0.1	24817	קרן נאמנות	
איילים קרנות נאמנות בע"מ	0.13	1840	קרן נאמנות	
אינטראקטיב ישראל שוקי הון בע"מ	0.2	5000	מנהל תיקים	
אינטראקטיב ישראל שוקי הון בע"מ	0.25	1640	מנהל תיקים	
אלוהה גלובל אופורטוניטיז ש.מ	0.19	9800	תאגיד בעל הון של 50 מיליון ש"ח	
אלטשולר שחם ניהול קרנות נאמנות בע"מ	0.18	67900	קרן נאמנות	
אלטשולר שחם נץ שותפות מוגבלת	0.19	2000	תאגיד בעל הון של 50 מיליון ש"ח	
אלפי בנדק ניהול תיקי השקעות בע"מ	0.08	6000	מנהל תיקים	
אמטרין 2 שותפות מוגבלת	0.24	7500	תאגיד בעל הון של 50 מיליון ש"ח	
אמטרין שותפות מוגבלת	0.24	19000	תאגיד בעל הון של 50 מיליון ש"ח	
אפסילון ניהול תיקי השקעות בע"מ	0.13	1200	מנהל תיקים	*
אקסלנס אינווסט	0.23	5000	קופת גמל	**
אקסלנס ניהול השקעות וני"ע	0.23	17576	מנהל תיקים	**

	תאגיד בעל הון של 50 מיליון ש"ח	2500	0.05	אראקאמבה ישראל בע"מ
	תאגיד בעל הון של 50 מיליון ש"ח	2500	0.2	אראקאמבה ישראל בע"מ
	תאגיד בעל הון של 50 מיליון ש"ח	18100	0.24	ברק קפיטל השקעות 2006 בע"מ
	תאגיד בעל הון של 50 מיליון ש"ח	3000	0.2	גנוס בע"מ
	תאגיד בעל הון של 50 מיליון ש"ח	1800	0.18	דנבאר פיננסים בע"מ
	תאגיד בעל הון של 50 מיליון ש"ח	3600	0.24	דנבאר פיננסים בע"מ
	חברת ביטוח	3200	0.22	הכשרה חברה לביטוח - נוסטרו
	חברת ביטוח	14150	0.22	הכשרה חברה לביטוח - עמיתים
	קופת גמל	30000	0.25	הלמן אלדובי חח"י גמל בע"מ
**	חברת ביטוח	5000	0.21	הפניקס חברה לביטוח בע"מ
**	חברת ביטוח	20000	0.11	הפניקס עמיתים שותפות אגח קונצרני סחיר
**	חברת ביטוח	20000	0.16	הפניקס עמיתים שותפות אגח קונצרני סחיר
**	חברת ביטוח	20000	0.21	הפניקס עמיתים שותפות אגח קונצרני סחיר
	חברת ביטוח	30000	0.25	הראל חברה לביטוח בע"מ - נוסטרו
	חברת ביטוח	100000	0.21	הראל חברה לביטוח בע"מ - עמיתים
	תאגיד המוחזק על ידי תאגיד בעל הון של 50 מיליון ש"ח	2000	0.19	הראל מסחר מדדים בע"מ
	קרן נאמנות	19850	0.25	הראל קרנות נאמנות בע"מ
	מנהל תיקים	1020	0.24	ורדן בית השקעות בע"מ
	תאגיד בעל הון של 50 מיליון ש"ח	1000	0.07	חברת רפיד להשקעות ולניהול בע"מ
	תאגיד בעל הון של 50 מיליון ש"ח	15000	0.19	טוטאל אופורטוניטי שותפות מוגבלת
	תאגיד בעל הון של 50 מיליון ש"ח	10000	0.19	טוטאל אקוויטי שותפות מוגבלת
	קרן נאמנות	40835	0.09	ילין לפידות ניהול קרנות נאמנות בע"מ
**	חברת ביטוח	50000	0.16	כלל חברה לביטוח בע"מ - עבור משקיעים מוסדיים בשליטתה
**	חברת ביטוח	100000	0.22	מגדל סל אג"ח קונצרני ישראל
**	תאגיד הנמצא בבעלות מלאה של משקיע מסווג	2000	0.01	מגדל עשיית שוק בע"מ
**	קרן נאמנות	14600	0.07	מגדל קרנות נאמנות בע"מ
	מנהל תיקים	6997	0.1	מור - ניהול תיקים - מפעליות
	מנהל תיקים	32473	0.1	מור בית השקעות ניהול תיקים בע"מ
	קרן נאמנות	4140	0.15	מור ניהול קרנות נאמנות (2013) בע"מ
	קרן נאמנות	35240	0.25	מור ניהול קרנות נאמנות (2013) בע"מ

מור קופות גמל בע"מ	0.09	15000	קופת גמל	
מור קופות גמל בע"מ	0.2	15000	קופת גמל	
מיטב דש ניהול תיקים בע"מ	0.22	4216	מנהל תיקים	
מיטב תכלית קרנות נאמנות בע"מ	0.00	9700	קרן נאמנות	
מיטב תכלית קרנות נאמנות בע"מ	0.17	5700	קרן נאמנות	
מיטב תכלית קרנות נאמנות בע"מ	0.2	3100	קרן נאמנות	
מיילסטון קפיטל	0.12	5000	תאגיד בעל הון של 50 מיליון ש"ח	
מיילסטון קפיטל	0.19	2000	תאגיד בעל הון של 50 מיליון ש"ח	
מנורה מבטחים ביטוח בע"מ	0.13	12000	חברת ביטוח	*
מנורה מבטחים ביטוח בע"מ עבור כספי עמיתים מקבוצת מנורה מבטחים	0.15	80000	חברת ביטוח	*
מנורה מבטחים פנסיה וגמל בע"מ	0.13	2000	חברת ביטוח	*
מפעל הפיס	0.25	1000	תאגיד בעל הון של 50 מיליון ש"ח	
סיגמא ניהול קרנות נאמנות בע"מ	0.22	5100	קרן נאמנות	
פלוטוס השקעות ש.מ.	0.25	3000	תאגיד בעל הון של 50 מיליון ש"ח	
פרוקסימה ניהול השקעות בע"מ	0.2	11600	מנהל תיקים	
ק.ס.מ מכשירים פיננסיים בע"מ	0.00	3000	תאגיד המוחזק על ידי תאגיד בעל הון של 50 מיליון ש"ח	**
קסם קרנות נאמנות בע"מ	0.19	45500	קרן נאמנות	**
ר.י.ל ספיריט ניהול והשקעות בע"מ	0.24	19000	תאגיד בעל הון של 50 מיליון ש"ח	
שומרה חברה לביטוח בע"מ	0.13	3000	חברת ביטוח	
סה"כ				1111501

(*) למיטב ידיעת החברה, מפיצים או גופים מסווגים הקשורים למפיצים (ראו הערת שוליים מס' 7). בסך הכל ניתנו התחייבויות מוקדמות על ידי מפיצים או גופים מסווגים הקשורים למפיצים לרכישת 98,200 יחידות אגרות החוב (סדרה כ'), המהוות כ-8.83% מהיקף ההתחייבויות המוקדמות של המשקיעים המסווגים. (**) למיטב ידיעת החברה, בעל עניין בחברה. בסך הכל ניתנו התחייבויות מוקדמות על ידי בעלי עניין לרכישת 302,676 אגרות החוב (סדרה כ'), המהוות כ-27.23% מהיקף ההתחייבויות המוקדמות של המשקיעים המסווגים.

לאור האמור לעיל, ניתנה התחייבות מוקדמת על ידי משקיעים מסווגים לרכישת יחידות של אגרות החוב (סדרה כ') המהוות כ-90.9% מסך יחידות אגרות החוב (סדרה כ') המוצעות לציבור.

התחייבויות המשקיעים המסווגים האמורים בס"ק 3.3 תקראנה בסעיף זה - "התחייבות מוקדמת".

3.4 קבלת התחייבויות מוקדמות מהמשקיעים המסווגים ערב פרסום דוח הצעת מדף זה נעשתה על פי העקרונות הקבועים בתקנות הצעה לציבור וכן כמפורט בסעיף 3.2 לדוח זה.

3.5 המשקיעים המסווגים יוכלו להזמין יחידות בכמות יחידות העולה על זו הנקובה בהתחייבותם המוקדמת, ואולם יחידות כאמור שתוזמנה לא תיחשבנה כהזמנות משקיעים מסווגים לעניין דוח הצעת מדף זה, אלא כבקשות שהוגשו על ידי הציבור לכל דבר ועניין.

- 3.6. התמורה שתשולם על ידי המשקיעים המסווגים תועבר לרכז ההנפקה באמצעות המורשים לקבלת בקשות, ביום הסליקה (יום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז) עד השעה 12:00 בצהריים, לחשבון המיוחד (כהגדרתו בסעיף 2.5 לדוח ההצעה).
- 3.7. המשקיעים המסווגים יהיו זכאים לעמלת התחייבות מוקדמת בהתאם למכרז, וזאת בשיעור של 0.75% מהתמורה הכוללת של אגרות החוב (סדרה כ'), לפי המחיר ליחידה, שביחס אליהן התחייבו המשקיעים המסווגים להגיש הזמנות (התחייבות מוקדמת), כמפורט לעיל.
- 3.8. משקיע מסווג יהא רשאי, ביום המכרז, להפחית את שיעור הריבית בו נקב בהתחייבות המוקדמת האמורה לעיל (במדרגות המפורטות בסעיף 2.1.2 לעיל), על ידי מסירת הודעה בכתב לרכז ההנפקה אשר תימסר לו לא יאוחר מהשעה 16:30 ביום המכרז.

4. תנאי ניירות הערך המוצעים

4.1. יתר תנאי אגרות החוב (סדרה כ')

- 4.1.1. הנאמן לאגרות החוב (סדרה כ') הנו רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ² (להלן: "**הנאמן לאגרות החוב (סדרה כ')**") אשר החברה התקשרה עמו בשטר נאמנות מיום 15 באוגוסט 2021, המצורף **כנספת א'** לדוח הצעה זה (להלן: "**שטר הנאמנות**"). יודגש כי בכל מקרה של סתירה בין ההוראות בדוח הצעת המדף בקשר לאגרות החוב (סדרה כ') לבין הוראות שטר הנאמנות, יגברו הוראות שטר הנאמנות. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד דוח זה, לא קיימת סתירה כאמור. אין באמור כדי לגרוע מכך שהנוסח המחייב בקשר להוראות ולתנאי שטר הנאמנות הוא הנוסח בשטר הנאמנות.
- 4.1.2. התשלומים על חשבון הקרן ו/או הריבית של אגרות החוב (סדרה כ') ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם מחזיקי אגרות החוב כבעלים של אגרות החוב (סדרה כ') ביום 26 בדצמבר לגבי תשלומים המשולמים ביום 1 בינואר וביום 25 ביוני לגבי תשלומים המשולמים ביום 1 ביולי, לפי העניין ("**היום הקובע**"), פרט לתשלום האחרון של הקרן והריבית שישולם ביום 1 ביולי 2030 לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם ביום התשלום ושיעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה כ') לידי החברה ביום התשלום, במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה. הודעת החברה כאמור תפורסם לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים לפני מועד התשלום האחרון.
- 4.1.3. מובהר, כי מי שאינו רשום במרשם אגרות החוב (סדרה כ') ביום הקובע, לא יהיה זכאי לתשלום בגין התקופה שהתחילה לפני אותו מועד.

² כפי שנמסר לחברה מהנאמן, להלן הליכים משפטיים הנוגעים למילוי תפקידו כנאמן: ביום 3.4.2016 הגיש מר טוביה פכטהולד, בקשה לאישור תביעה כתובענה ייצוגית לבית המשפט המחוזי בתל אביב, המחלקה הכלכלית לפי חוק התובענות הייצוגיות, התשס"ו-2006 נגד אורבנקורפ אינק נגד בעלי מניותיה, נושאי המשרה בה והנאמן בתפקידו כנאמן לאגרות החוב של אורבנקורפ (להלן: "**הבקשה**" ו-"**הנתבעים**"), שעניינה, בין היתר, אחריות הנאמן לכאורה ביחס לוידוא ביצוען של התחייבויות תשקיפיות של החברה על-פי האמור בבקשה סך התביעה הייצוגית כנגד כל הנתבעים הוערך בסך של כ- 42 מיליון ש"ח. הנאמן דוחה מכל וכל את טענות פכטהולד.

4.1.4. בכל מקרה שבו מועד פירעון התשלום על חשבון קרן ו/או ריבית יחול ביום שאינו יום עסקים, יידחה מועד התשלום ליום העסקים הראשון הבא אחריו ללא תוספת תשלום, ריבית או הצמדה, והיום הקובע לצורך קביעת הזכאות לפדיון או לריבית לא ישתנה בשל כך.

4.1.5. לפירוט נוסף בדבר תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה כ'), ראו סעיפים 5 עד 9 לתנאים הרשומים מעבר לדף של שטר הנאמנות.

4.1.6. כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית, אשר ישולם באיחור העולה על 7 ימי עסקים מהמועד הקבוע לתשלום על פי תעודת אגרת החוב וזאת מסיבות התלויות בחברה, יישא ריבית פיגורים, הכל כמפורט בסעיף 9 לתנאים הרשומים מעבר לדף של שטר הנאמנות.

שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה כ') יותאם בגין שינוי בדירוג של אגרות החוב (סדרה כ') הכל כמפורט בסעיף 4 לתנאים הרשומים מעבר לדף של שטר הנאמנות.

4.1.7. הבטחת אגרות החוב

אגרות החוב (סדרה כ') תהיינה מובטחות : (א) בשעבוד ראשון על זכויות החברה (בעקיפין) ביחס ל- "מתחם הגרנד קניון" בחיפה (לרבות הזכות לקבלת פירות, תגמולי ביטוח זכויות הממשכנת בקשר עם מתחם הגרנד, הזכויות להירשם כבעלים במתחם הגרנד קניון והזכויות מכח הסכם רכישת הזכויות במקרקעין מעיריית חיפה); וכן - (ב) בהתחייבות לרישום משכנתה והערת האזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתה (כהגדרת מושגים אלו בשטר הנאמנות) - והכל כמפורט בסעיף 6 לשטר הנאמנות.

יובהר כי נכון למועד זה, טרם הושלם הליך רישום הפרצלציה (איחוד וחלוקה) על מתחם הגרנד קניון בחיפה, ולפיכך רשומות בלשכת המקרקעין הערות אזהרה לטובת חברת הבת של החברה שהינה המחזיקה במתחם הגרנד קניון בחיפה והזכאית להירשם כבעלים שלו. בהתאם להתחייבות לרישום משכנתה והערת האזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתה הרשומה כיום בפנקסי המקרקעין על זכויות עיריית חיפה (ממנה רכשה חברת הבת של החברה את הזכויות במקרקעין ושהינה המחזיקה במתחם הגרנד קניון בחיפה והזכאית להירשם כבעלים שלו) תבטיח את רישומן של המשכנתאות בקשר לסדרה כ' וזאת החל ממועד החלפות הבטוחות כמפורט להלן.

מאחר שהזכויות במתחם הגרנד קניון בחיפה משועבדות כיום לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') של החברה, תמורת ההנפקה, בתוספת סכומים נוספים אשר ישולמו על ידי החברה, ככל שיידרשו, תשמש לבצוע החלפת בטוחות לסדרה ח' באופן שהסכום הדרוש לצורך ביצוע החלפת הבטוחות יופקד בידי הנאמן לסדרה ח' כנגד הסרת כל השעבודים הקיימים (למעט ההתחייבות לרישום משכנתה והערת האזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתה אשר ממועד החלפת הבטוחות יבטיחו את אגרות החוב של סדרה כ').

תמורת ההנפקה תופקד בחשבון נאמנות על שם הנאמן לסדרה כ'. התמורה תשמש להחלפת הבטוחות כאמור רק לאחר רישום השעבודים כשעבוד מדרגה שנייה לטובת הנאמן לסדרה כ'. לאחר שיופקדו בחשבון הנאמנות מלוא סכום החלפת הבטוחות, יעשה הנאמן שימוש בכספים האמורים לצורך החלפת הבטוחות, וזאת לאחר קבלת מכתב כוונות הכולל, בין היתר, את הסכמת הנאמן לסדרה ח' לשחרור סופי ובלתי חוזר של השעבודים הרשומים כיום לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח' של החברה) ומסירת ההתחייבות לרישום משכנתה לידי הנאמן לסדרה כ'.

עם ביצוע החלפת הבטוחות כאמור, יהפכו השעבודים מדרגה שנייה הנזכרים לעיל מאליהם לשעבודים מדרגה ראשונה.

למען הסר ספק יובהר כי הנוסח המחייב בקשר עם האמור לעיל הוא הנוסח בשטר הנאמנות, והכל כמפורט בסעיף 6.1 לשטר הנאמנות.

לגילוי טבלאי אודות הנכס "מתחם הגרנד קניון" בחיפה, כהגדרתו בשטר הנאמנות ("מתחם הגרנד קניון") בהתאם לעמדה משפטית מספר 29-103³, ראו נספח ב' לדוח זה; להערכת שווי ליום 30.6.2021 של "מתחם הגרנד קניון" בחיפה, ראו את הדוח הרבעוני של החברה ליום 30.6.2021, כפי שפורסם ביום 10.8.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-129816); כן ראו אישור מעריכי השווי לצירוף הערכת השווי האמורה לדוח הצעת המדף המצורף כנספח ג' לדוח זה.

במקרה בו התקופה ליצירת ורישום השיעבודים (כהגדרתה בסעיף 6.6 לשטר הנאמנות) תסתיים מבלי שיומצאו האישורים המנויים בסעיף זה לעיל, יחולו הוראות סעיף 6.6 לשטר הנאמנות.

4.1.8. החברה רואה בקבלת תמורת ההנפקה אצל רכוז ההנפקה, כקבלת התמורה בחברה ולאור זאת תבקש את רישום אגרות החוב (סדרה כ') למסחר בבורסה עם קבלת התמורה אצל רכוז ההנפקה.

4.1.9. לפרטים אודות עילות להעמדה לפירעון מידי של אגרות החוב (סדרה כ'), ראו סעיף 8 לשטר הנאמנות.

4.1.10. לפרטים אודות התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ'), לרבות התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות ומגבלות על ביצוע חלוקה, ראו סעיף 5 לשטר הנאמנות.

4.1.11. החברה תהא רשאית (אך לא חייבת) לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם מלא או חלקי מרצון של אגרות החוב (סדרה כ') ביוזמתה, וזאת החל מ-60 ימים לאחר מועד רישומן של אגרות החוב (סדרה כ') למסחר. במקרה של פדיון מוקדם חלקי, ככל שיהיה, החברה תשלם למחזיקי אגרות החוב במועד הפדיון המוקדם החלקי את הריבית שנצברה רק עבור החלק הנפדה בפדיון

³ ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו על ידי תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות.

מוקדם חלקי ולא על כל היתרה הבלתי מסולקת. לפרטים נוספים אודות פדיון מוקדם ביוזמת החברה, ראו סעיף 7.2 לשטר הנאמנות. לפרטים נוספים אודות פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה, ראו סעיף 7.1 לשטר הנאמנות.

4.2. טבלאות ריכוז מידע רלוונטי בשטר הנאמנות

4.2.1. תניות חוזיות ובטחונות

קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	תיאור תמציתי	האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי
סעיף 6 לשטר הנאמנות	1. הערת אזהרה והתחייבות לרישום משכנתה - התחייבות לרישום משכנתה (כהגדרתה תחת ההגדרה של "השעבודים הקיימים" שבסעיף 1.9 לשטר הנאמנות) וכן הערות האזהרה הרשומות לטובת הנאמן בגין התחייבות לרישום משכנתה על זכויות הבעלות של עיריית חיפה, כמפורט בסעיף 6.1.1 לטיוטת שטר הנאמנות. לפרטים ראו סעיף 6.1.1 לטיוטת שטר הנאמנות. 2. ביחס לפירות הנכס המשועבד - שעבוד קבוע, בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, וכן המחאה על דרך שעבוד קבוע, מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על מלוא (100%) הזכויות של הממשכנת מכוח הסכמי השכירות הקיימים וכן הסכמים עתידיים שיתווספו על ההסכמים הקיימים ו/או יחליפו אותם, על שינויים מעת לעת בקשר עם מתחם הגרנד קניון לרבות זכויות הממשכנת לקבלת הפירות הנובעים וכן שינבעו ממתחם הגרנד קניון, לרבות מכוח הסכמי שכירות קיימים וכן הסכמי שכירות עתידיים שיתווספו על ההסכמים הקיימים (ואלו שיחליפו אותם), על שינויים מעת לעת בקשר עם מתחם הגרנד קניון, ולרבות הפירות שינבעו, ככל שינבעו, מממוש זכויות בנייה נוספות קיימות וכן עתידיות במתחם הגרנד קניון. לפרטים ראו סעיף 6.1.2 לשטר הנאמנות. 3. ביחס לתגמולי הביטוח - שעבוד קבוע, בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, וכן המחאה על דרך שעבוד קבוע, מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על מלוא תגמולי הביטוח המגיעים וכן אשר יגיעו לחברה בקשר עם מתחם הגרנד קניון, על פי פוליסת ביטוח אש מורחב כמפורט ובתנאים המצוינים בסעיף 6.9.4 לשטר הנאמנות (לרבות מגבלת סכום מקסימלי של תגמולי ביטוח אשר יועברו ישירות לחברה), והכל בקשר עם מתחם הגרנד קניון. לפרטים ראו סעיפים 6.1.3 ו-6.9.4 לשטר הנאמנות. 4. ביחס לזכויות הממשכנת: שעבוד קבוע, בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום וכן המחאה זכות על דרך שעבוד קבוע, בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות הממשכנת בקשר עם מתחם הגרנד קניון לרבות הזכויות להירשם כבעלים במתחם הגרנד קניון והזכויות מכח ההסכם עם עיריית חיפה. לפרטים ראו סעיף 6.1.4 לשטר הנאמנות. לתיאור מנגנון החלפת הבטוחות ולרישום השעבודים המפורטים לעיל ראו סעיף 6.10.2 לשטר הנאמנות. עם ביצוע החלפת הבטוחות כאמור בסעיף 6.10.2 לשטר הנאמנות, יהפכו השעבודים מדרגה שניה הנזכרים בסעיפים 6.1.2 – 6.1.4 לשטר הנאמנות מאלהים לשעבודים מדרגה ראשונה, וזאת אף אם טרם נרשם התיקון בפועל ברשם החברות. למנגנונים של שחרור, מכירה והחלפת נכסים משועבדים, ראו סעיף 6.7 לשטר הנאמנות.	ישנן עילות לפירעון מיידי במקרה שבוצעה פעולה כלשהי של הוצאה לפועל (לרבות מימוש שעבודים) כנגד נכסי החברה, כולם או רובם, או שמומשו שעבודים על נכסיה של החברה, כולם או רובם (ראו סעיף 8.1.6 לשטר הנאמנות); וכן עילה לפירעון מיידי במקרה של הפרה יסודית של תנאי אגרות החוב (סדרה כ') (ראו סעיף 8.1.21 לשטר הנאמנות).
לא קיים		תעודות ההתחייבות מובטחות בשעבוד צף ו/או שוטף
לא קיים		התחייבות לאי יצירת שעבודים (שעבוד שלילי)

התחייבות לעמידה באמות פנינסיות	סעיף 5.5 לשטר הנאמנות	ראו פירוט בסעיף 4.2.3 לדוח הצעת המדף.	כן, ראו סעיף 8.1.24 לשטר הנאמנות
התחייבות לדירוג אגרות החוב במועד ההנפקה; שמירה על דירוג במשך כל חיי תעודת ההתחייבות	5.3.1	אגרות החוב מדורגות; החברה התחייבה כי עד לפירעון המלא של אגרות החוב (סדרה כ'), וככל שהדבר בשליטתה ובלבד שבאותה עת ישנה לפחות חברת דירוג אחת פעילה בישראל, תהיינה אגרות החוב במעקב דירוג על ידי חברה מדרגת. לפרטים נוספים ראו סעיף 5.3.1 לשטר הנאמנות.	קיימת עילה לפירעון מיידי במקרה שבו אגרות החוב (סדרה כ') תפסקנה להיות מדורגות לתקופה העולה על 60 ימים רצופים, עקב סיבות ו/או נסיבות שהינן בשליטת החברה בלבד. ראו סעיף 8.1.13 לשטר הנאמנות.
התחייבות לדירוג כפול לתעודות ההתחייבות	לא קיים		
התחייבות שלא להחליף את החברה המדרגת לאורך כל חיי תעודת ההתחייבות	לא קיים	החברה אינה מתחייבת שלא להחליף את חברת הדירוג. במקרה שבו תוחלף חברת הדירוג או שאיגרות החוב תפסקנה להיות מדורגות על-ידי חברת דירוג, תפרסם החברה דוח מיידי בו תודיע החברה על נסיבות החלפת החברה המדרגת או הפסקת הדירוג, בהתאמה (ראו סעיפים 5.3.3 ו-5.3.4 לשטר הנאמנות).	
מגבלות על יצירת חוב פיננסי נוסף	לא קיים	הרחבת הסדרה כפופה להתמלאות תנאים כמפורט בסעיף 4.1 לשטר. בנוסף, במקרה בו החברה תנפיק אגרות חוב אחרות שאינן מובטחות בבטוחות, וכל עוד אינן מגובות בבטוחות, לא יהיו אגרות החוב האחרות עדיפות על אגרות החוב (סדרה כ') במקרה של פירוק החברה.	
מגבלה על חלוקת דיבידנדים	סעיף 5.4 לשטר הנאמנות	אם הונה העצמי של החברה (כהגדרת מונח זה בסעיף 5.4.1 לשטר) יקטן מתחת ל-3.3 מיליארד ש"ח על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, או אם יחס ההון העצמי למאזן שלה (כמפורט בסעיף 5.4.2 לשטר) יפחת מ-25%, או אם מתקיימת עילה לפירעון מיידי (מבלי להביא בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בסעיף 8 לשטר) או שהחברה אינה עומדת באמות המידה הפיננסיות (מבלי להביא בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בסעיף 5.5 לשטר), החברה התחייבה שלא תבצע חלוקה.	כן, ראו סעיף 8.1.23 לשטר הנאמנות.
מגבלות על עסקאות עם בעלי השליטה בחברה	לא קיים		
מגבלות על שינוי שליטה	לא קיים	קיימת עילת פירעון מיידי לפיה אם הועברה השליטה בחברה כך שחברת עופר השקעות בע"מ חדלה להיות בעלת השליטה בחברה, וכתוצאה ישירה מכך פחת דירוג אגרות החוב מדרגתו הקודמת ויחא נמוך מדירוג "A" על פי דירוג מעלות (או בדירוג מקביל לו אשר ייקבע על-ידי חברה מדרגת אחרת, ככל שתבוא במקום מעלות), והכל למעט אם התקבלה לכך מראש הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') של החברה, בהחלטה רגילה.	כן, ראו סעיף 8.1.9 לשטר הנאמנות
מנגנון ריבית מסוימים	סעיף 4.3 לתנאים הרשומים מעבר לדף	ככל שדירוג אגרות החוב (סדרה כ') יעודכן במהלך תקופת ריבית כלשהי, כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב (סדרה כ') לאחר העדכון כאמור, יהיה נמוך בדרגה אחת או יותר מדירוג "iA+", אזי שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה כ') יעלה בשיעור של 0.25% לשנה לכל מדרגה (notch) מתחת לדירוג הבסיס כאמור, עד לעלייה כוללת מקסימאלית בשיעור הריבית, שלא תעלה בכל מקרה על 1% מעל שיעור הריבית בגין אגרות החוב (סדרה כ'), כפי שייקבע במכרז.	-

עילות לפירעון מיידי 4.2.2.

העילה	קיים (מס' סעיף בשטר) / לא קיים	הערות/הסבר

8.1.20 סעיף לשטר הנאמנות	חלה הרעה מהותית בעסקי המנפיק/חברות מוחזקות, וקיים חשש שהמנפיק לא יוכל לפרוע את תעודות ההתחייבות במועדן
לא קיים	הכללת הערת "עסק חי" בחוות הדעת/בדוח הסקירה של רואה החשבון המבקר, המצורפים לדוחות הכספיים של החברה
8.1.1 סעיף לשטר הנאמנות	תעודות ההתחייבות לא נפרעו במועדן
8.1.10 סעיף לשטר הנאמנות	חוב של המנפיק הועמד לפירעון מיידי Cross Default/Cross Acceleration (הפרה צולבת במקרה של אי תשלום חובות אחרים או העמדה לפירעון מיידי)
(1) אם הועמדו לפירעון מיידי בהתאם להוראות שטר הנאמנות הרלבנטי סדרת אגרות חוב סחירה אחרת (לרבות סדרה שרשומה למסחר במערכת הרצף המוסדי) שהנפיקה החברה; או (2) אם הועמד לפירעון מיידי חוב לא מובטח (חוב ללא ביטחונות ו/או שעבודים) אחר של החברה או של חברה מאוחדת ו/או מספר חובות כאמור במצטבר (ובלבד שאם מדובר במספר חובות מצטברים כאמור הרי שהם הועמדו לפירעון מיידי בד בבד או בסמוך האחד לשני) שניטל על ידי החברה או על ידי חברה מאוחדת מתאגיד בנקאי או מוסד פיננסי ו/או כל גוף שעיסוקו במתן אשראי, ובלבד שהערך ההתחייבותי הכולל שהועמד לפירעון מיידי, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו סמוך לפני מועד ההעמדה לפירעון מיידי, עולה על סך המהווה 10% מהתחייבויות החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו סמוך לאותו מועד, המבוקרים או הסקורים, בלבד שדרישה כאמור לא תבוטל בתוך 30 ימי עסקים ממועד ההעמדה לפירעון מיידי כאמור ובלבד שככל שמדובר בחוב כאמור בס"ק (2) זה לעיל, שנטלה חברה מאוחדת, החברה ערבה לחוב באופן שהיא מחויבת לשאת ביתרת חוב זה; או (3) אם הועמד לפירעון מיידי חוב מובטח בשעבוד על נכס (או חובות מצטברים אחרים של החברה המובטחים בשעבוד על נכס/ים, אשר הועמדו לפירעון מיידי בד בבד או סמוך האחד לשני), שנטלה החברה, מתאגיד בנקאי או מוסד פיננסי אחר ו/או כל גוף שעיקר עיסוקו במתן אשראי, ובתנאי שהיקף הערך ההתחייבותי בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו סמוך לפני מועד ההעמדה לפירעון מיידי של החוב במועד העמדתו לפירעון מיידי לאחר ניכוי שווי הנכס המהווה בטוחה לו (בהתאם לספרי החברה) עולה על סך המהווה 10% מהתחייבויות החברה (במאוחד) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו סמוך לאותו מועד, המבוקרים או הסקורים, ובלבד (א) שדרישה כאמור לא תבוטל בתוך 30 ימי עסקים ממועד ההעמדה לפירעון מיידי כאמור ו- (ב) ככל שמדובר בחוב כאמור בס"ק (3) זה לעיל, שנטלה חברה מאוחדת של החברה, החברה ערבה לחוב באופן שהיא מחויבת לשאת ביתרת חוב זה. "מוסד פיננסי" - כהגדרתו בחוק הסכמים בנכסים פיננסיים, התשס"ו-2006.	
סעיפים 8.1.9 ו-8.1.26 לשטר הנאמנות	ירידת דירוג האג"ח מתחת לדירוג מינימאלי שנקבע קיימת עילה במקרה של ירידת דירוג בשל שינוי בשליטה. כמו כן, קיימת עילה לפירעון מיידי אם דירוג אגרות החוב יהיה נמוך מדירוג "ilBBB-" (טריפל B מינוס) על פי מעלות (או דירוג מקביל לו של חברה מדרגת) (כאשר ככל שאגרות החוב (סדרה כ') תהיינה מדרגות בו זמנית על ידי יותר מחברת דירוג אחת, הדירוג הקובע יהיה הנמוך מביניהם). בנוסף ירידת דירוג תקנה פיצוי בריבית (ראו סעיף 4.3 לתוספת הראשונה (התנאים הרשומים מעבר לדף) המהווה נספח לשטר הנאמנות).
סעיפים 8.1.18 ו-8.1.19 לשטר הנאמנות	המנפיק הפסיק או הודיע על הפסקת תשלומיו אם החברה הפסיקה או הודיעה על כוונתה להפסיק את תשלומיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') או אם קיים חשש ממשי לדעת הנאמן, כי תפסיק את תשלומיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה כ'). אם החברה תחדל מלהמשיך בעסקיה או לנהל את עסקיה כפי שיהיו מעת לעת וכן תפסיק את תשלומיה ו/או תודיע על כוונתה להפסיק את תשלומיה ו/או תודיע על כוונתה לחדול מלהמשיך לעסוק בעסקיה כפי שיהיו מעת לעת או לנהלם.
8.1.6 סעיף לשטר הנאמנות	מימוש שיעבוד על נכס מהותי או מכירת נכס בסיסי אם יוטל עיקול על נכסיה של החברה, כולם או רובם, או תבוצע פעולה כלשהי של הוצאה לפועל (לרבות מימוש שעבודים) כנגד נכסי החברה, כולם או רובם, או ימומשו שעבודים על נכסיה של החברה, כולם או רובם, ולא יוסר העיקול או תבוטל הפעולה או יבוטל המימוש תוך 45 ימים לאחר שהוטל העיקול או שבוצעה הפעולה, לפי העניין. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהיא ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה. לעניין סעיף זה, "רובם" - נכסים ששווים המצטבר הינו למעלה מ- 50% מסך הנכסים של החברה במאוחד בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה עובר למועד האירוע הרלוונטי.
8.1.17 סעיף לשטר הנאמנות	אי פרסום דוחות כספיים במועד הרלוונטי אם החברה לא תפרסם דוחות כספיים שהיא חייבת בפרסומם לפי כל דין או לפי הוראות שטר הנאמנות, בתוך 30 ימים מהמועד האחרון שהיא חייבת בפרסומם (ואם החברה קיבלה ארכה מרשות מוסמכת - בתום תקופת הארכה, לפי המאוחר מביניהם).

הפרה יסודית של תנאי האג"ח	סעיף 8.1.21 לשטר הנאמנות	ניתנה תקופת ריפוי של 14 יום.
הפרת התחייבויות מהותיות או ביצוע פעולה העשויה לפגוע מהותית בזכויות המחזיקים	סעיף 8.1.25 לשטר הנאמנות	אם קיים חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ').
הפרת התחייבות בנוגע לשינויים מבניים, מיזוגים ורכישות, ללא אישור מחזיקי האג"ח	סעיף 8.1.12 לשטר הנאמנות	אם בוצע מיזוג ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') בהחלטה מיוחדת אלא אם כן הצהירה הישות הקולטת בהליך המיזוג, כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') ולרבות באמצעות הנאמן, בדיווח מיידי, לפחות 10 ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של הישות הקולטת לקיים את ההתחייבויות כלפי המחזיקים במלואן ובמועדן.
מכירת רוב נכסי המנפיק	סעיף 8.1.11 לשטר הנאמנות	אם נמכרו נכסים ששוים המצטבר הינו מעל 50% מסך נכסי החברה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה, מבוקרים או סקורים, בעסקה אחת או בסדרת עסקאות במהלך 12 חודשים רצופים (להלן: "תקופת המכירה"), למעט מכירה אשר תמורתה תשמש את החברה (או חברת בת שלה) לרכישת נכס או נכסים אחרים בתחום הנדל"ן המניב (כפי וככל שיפורט בדיווחי החברה) במהלך תקופה של 12 החודשים העוקבים לאחר תקופת המכירה.
התבצע שינוי בעיקר תחום פעילות המנפיק	סעיף 8.1.11 לשטר הנאמנות	אם עיקר פעילותה של החברה (בעצמה ו/או באמצעות תאגידים בשליטתה) אינו בתחום הנדל"ן המניב.
מתן צו פירוק קבוע/ מתן צו פירוק זמני	סעיפים 8.1.2 ו-8.1.4 לשטר הנאמנות	לחברה ניתנה תקופת ריפוי לצו פירוק זמני של 45 יום, אלא אם הצו ניתן לבקשת החברה או בהסכמתה.
הטלת עיקול על נכסי המנפיק או ביצוע פעולות הוצל"פ	סעיף 8.1.6 לשטר הנאמנות	אם יוטל עיקול על נכסיה של החברה, כולם או רובם, או תבוצע פעולה כלשהי של הוצאה לפועל (לרבות מימוש שעבודים) כנגד נכסי החברה, כולם או רובם, או ימומשו שעבודים על נכסיה של החברה, כולם או רובם, ולא יוסר העיקול או תבוטל הפעולה או יבוטל המימוש תוך 45 ימים לאחר שהוטל העיקול או שבוצעה הפעולה, לפי העניין. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהיא ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.
מינוי כונס נכסים קבוע או זמני	סעיפים 8.1.3 ו-8.1.5 לשטר הנאמנות	לחברה ניתנה תקופת ריפוי של 45 ימים בקשר לצו למינוי כונס נכסים זמני, אלא אם הצו ניתן לבקשת החברה או בהסכמתה.
המנפיק הודיע על כוונתו לחדול מלהמשיך בעיסוקו ו/או לנהל את עסקיו	סעיף 8.1.19 לשטר הנאמנות	
החברה חדלה מלהיות תאגיד מדווח ע"פ חוק ני"ע	סעיף 8.1.15 לשטר הנאמנות	
מחיקה ממרשם החברות, למעט מיזוג	סעיף 8.1.7 לשטר הנאמנות	
בקשה/מתן צו להקפאת הליכים	סעיף 8.1.8 לשטר הנאמנות	אם החברה תגיש לבית המשפט בקשה לצו הקפאת הליכים או כל הליך דומה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או אם יינתן צו הקפאת הליכים או כל צו דומה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון כאמור או אם החברה תגיש לבית המשפט בקשה לפשרה או להסדר עם נושיה לפי סעיף 350 לחוק החברות או בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון (למעט למטרת מיזוג עם ישות אחרת כאמור בסעיף 8.1.12 לשטר הנאמנות ו/או שינוי במבנה החברה לרבות פיצול שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה, ולמעט הסדרים בין החברה לבין בעלי מניותיה שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה ושאינן בהם כדי להשפיע על יכולתה של החברה לפרוע את אגרות החוב (סדרה כ')), או אם החברה תציע לנושיה בדרך אחרת פשרה או הסדר כאמור, על רקע העדר יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן; או - אם תוגש בקשה לבית המשפט לפי סעיף 350 לחוק החברות או לפי חוק חדלות פירעון כנגד החברה (ושלא בהסכמתה) אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך 45 ימים ממועד הגשתה.
הוגשה בקשה לצו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018	סעיפים 8.1.2, 8.1.4, 8.1.5 ו-8.1.8 לשטר הנאמנות	
הוגשה בקשה לאישור הסדר חוב שלא במסגרת צו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018	סעיף 8.1.8 לשטר הנאמנות	

הבורסה השעתה/מחקה את המסחר באג"ח	סעיפים 8.1.14 ו-8.1.16 לשטר הנאמנות	אם הבורסה השעתה את המסחר באגרות החוב (סדרה כ') למעט השעיה בעילה של היווצרות אי בהירות כמשמעות עילה זו בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, וההשעיה לא בוטלה בתוך 60 ימים; ואם אגרות החוב נמחקו מהמסחר בבורסה.
הפרת מגבלות על גיוס חוב נוסף, כולל הרחבת סדרה	סעיף 8.1.22 לשטר הנאמנות	אם בוצעה הרחבה שלא בהתאם להוראות סעיף 4.1 לשטר הנאמנות.
אי עמידה בהתחייבות למנגנון התאמה לשיעור הריבית, כתוצאה מאי הסרת שיעבוד צף	לא קיים	
נטילת חוב פיננסי או אשראי בניגוד להתחייבות לאי יצירת שיעבוד שוטף	לא קיים	
הפרת התחייבות להפקיד כספי כרית הוצאות וכרית ריבית או הפקדת כספים בפקדון להוצאות מיוחדות	לא קיים	
מתן צו נאמן זמני או מינוי נאמן זמני	לא קיים	
אם בוצעה חלוקה שלא בהתאם להוראות סעיף 5.4 לשטר הנאמנות	סעיף 8.1.23 לשטר הנאמנות	
אם החברה לא עמדה באיזו מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.5 לשטר הנאמנות	סעיף 8.1.24 לשטר הנאמנות	במשך 2 רבעונים קלנדאריים רצופים.
אם אגרות החוב תפסקנה להיות מדורגות על ידי כל חברות הדירוג	8.1.13	אם אגרות החוב (סדרה כ'), תפסקנה להיות מדורגות על ידי כל חברות הדירוג המדרגות את אגרות החוב (סדרה כ') לתקופה העולה על 60 ימים רצופים, עקב סיבות ו/או נסיבות שהינן בשליטת החברה, והכל בתנאי שבאותו מועד ישנה לפחות חברת דירוג אחת פעילה בישראל.
אירועים בקשר עם חברה משעבדת	8.1.27	אם חלו אילו מהאירועים המפורטים בסעיף 8.3 לשטר הנאמנות בקשר עם חברה משעבדת (שאינה החברה), והחברה לא שעבדה נכסים חלופיים, אחד או יותר, חלף הנכסים (אחד או יותר) ששוועדו על ידי החברה המשעבדת, בתוך התקופה המנויה בסעיף 8.3 לשטר הנאמנות.

4.2.3. דרישות עמידה באמות מידה פיננסיות

אמת מידה	קיים/ לא קיים	פירוט אמת המידה
מינוף פיננסי	סעיף 5.5 לשטר הנאמנות	התחייבות לשמירה על הון עצמי מינימלי - החברה מתחייבת כי כל עוד אגרות החוב (סדרה כ') קיימות במחזור, הונה העצמי של החברה (הון המיוחס לבעלי המניות של החברה, כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו, לא יפחת מסכום של 2.9 מיליארד ש"ח במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים. יחס הון עצמי למאזן - החברה מתחייבת כי כל עוד אגרות החוב (סדרה כ') קיימות במחזור, ההון העצמי של החברה כולל זכויות שאינן מקנות שליטה ובתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו, כפי שהם מפורטים בדוחותיה המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו, לא יפחת מ-23% מסך המאזן של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו, במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים או יותר. לעניין סעיף זה, "סך המאזן" משמעו, סך המאזן של החברה, בניכוי מזומנים, שווי מזומנים, בטוחות סחירות, נכסים פיננסיים לזמן קצר ונכסים שוטפים מסוג הלוואות ופקדונות לזמן קצר.
יחסי רווחיות	לא קיים	
יחסי נזילות	לא קיים	
יחסי יעילות תפעולית	לא קיים	
אחר	לא קיים	

לפרטים המלאים והמחייבים של אגרות החוב (סדרה כ'), ראו שטר הנאמנות המצורף כאמור

כנספת א' לדוח הצעת מדף זה.⁴

מיסוי וניכיון

5.

5.1. אגרות החוב (סדרה כ') המונפקות על פי דוח הצעת מדף זה מונפקות לראשונה בערך הנקוב ולפיכך ללא ניכיון. לחישוב הניכיון במקרה בו תנפיק החברה בעתיד אגרות חוב נוספות של אגרות חוב (סדרה כ') במסגרת הגדלת סדרה בניכיון ראו סעיף 4 לשטר הנאמנות לסדרה כ'.

5.2. לפרטים נוספים אודות היבטי מס הקשורים באגרות החוב ראו **נספת ד'** לדוח הצעת המדף.

התיאור לעיל ובנספת ד' בקשר להיבטי המיסוי הכרוכים בהנפקת אגרות החוב על פי דוח זה הינו כללי בלבד ואינו מהווה תחליף ליעוץ אינדיבידואלי על-ידי מומחים, בשים לב לנסיבות הייחודיות לכל משקיע. מומלץ לכל המבקש לרכוש את היחידות המוצעות על-פי דוח הצעת מדף לבחון את היבטי המיסוי הקשורים בהצעת אגרות החוב על פי דוח זה, בהיענות לה או בפעולות העשויות לבוא בעקבותיה, בין היתר באמצעות קבלת ייעוץ מקצועי ספציפי בנושאים האמורים, טרם ההיענות להצעה, בהתאם לנתונים והנסיבות הייחודיים לכל אחד מהם. האמור להלן אינו מהווה חוות דעת ו/או המלצה למי מהניצעים ו/או דיון ממצה בהיבטי המיסוי הקשורים בהצעה האמורה או בפעולות שעשויות לבוא בעקבותיה.

הימנעות מעשיית הסדרים

6.

6.1. החברה והדירקטורים מתחייבים בחתימתם על דוח הצעת המדף להימנע מלעשות הסדרים שאינם כתובים בתשקיף המדף ו/או בדוח הצעת המדף בקשר עם הצעת ניירות הערך על פי דוח הצעת המדף, הפצתם ופיזורם בציבור ומתחייבים להימנע מלהעניק זכות לרוכשי ניירות-ערך על-פי דוח הצעת המדף למכור את ניירות הערך אשר רכשו מעבר למפורט בתשקיף המדף ובדוח הצעת המדף.

6.2. החברה והדירקטורים מתחייבים בחתימתם על דוח הצעת המדף להודיע לרשות ניירות ערך על כל הסדר הידוע להם עם צד ג' הסותר את ההתחייבות כאמור בסעיף 6.1 לעיל.

6.3. החברה והדירקטורים מתחייבים, בחתימתם על דוח הצעת המדף להימנע מלהתקשר עם צד ג' כלשהו שלפי מיטב ידיעתם ערך הסדרים בניגוד לאמור בסעיף 6.1 לעיל.

דירוג אגרות החוב

7.

ביום 15 באוגוסט 2021 פרסמה החברה דוח דירוג שהעבירה לידיה STANDARD & POOR'S MAALOT (להלן: "**מעלות**"), במסגרתו הודיעה מעלות על דירוג 'ilAA' לאגרות חוב בהיקף של עד 1,112,000,000 ש"ח ע.ג. שתנפיק החברה באמצעות הנפקת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה כ') באמצעות דוח הצעת מדף. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי שפרסמה החברה מיום 15 באוגוסט 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-065203), אשר נכלל בדוח הצעה זה על דרך ההפניה. כן ראו אישור חברת הדירוג לצירוף הדירוג האמור לדוח הצעת המדף המצורף **כנספת ה'** לדוח זה.

⁴ בהתאם להוראות שטר הנאמנות, בכל מקרה של סתירה בין ההוראות בתשקיף ובדוח הצעת המדף (כהגדרתם בסעיף 1.9 לשטר) בקשר לאגרות החוב (סדרה כ') לבין הוראות שטר הנאמנות, יגברו הוראות שטר הנאמנות. יצוין כי למועד דוח הצעת המדף אין כל סתירה בין הוראות שטר הנאמנות (סדרה כ') לבין הוראות דוח הצעת המדף בקשר לאגרות החוב.

היתרים ואישורים

8.

8.1. החברה קיבלה את כל ההיתרים והאישורים הדרושים על פי כל דין לפרסום דוח הצעת המדף ולהנפקת ניירות הערך מכוחו.

8.2. החברה פנתה לבורסה בבקשה לרשום בה למסחר את אגרות החוב (סדרה כ') המוצעות על פי דוח הצעת המדף, והבורסה נתנה את אישורה לכך, בכפוף לאמור בסעיף 8.3 להלן.

8.3. רישום למסחר בבורסה של אגרות החוב (סדרה כ') המוצעות על פי דוח הצעת המדף כפוף להתקיימות התנאים המפורטים להלן:

8.3.1. שווי החזקות הציבור באגרות החוב לאחר הרישום למסחר לא יפחת מ- 36 מיליון ש"ח.

8.3.2. הפיזור המזערי הנדרש באגרות החוב יהיה של 35 מחזיקים לפחות, כשכל אחד מחזיק בשווי החזקות של 200,000 ש"ח לפחות ("שווי החזקה מזערי"). לעניין זה "מחזיק" - מחזיק אחד ששווי החזקותיו עולה על שווי החזקה מזערי למחזיק הנדרש על פי סעיף 8.3.2 זה או מחזיק ביחד עם אחרים ששווי החזקותיהם במשותף עולה על שווי החזקה המזערי למחזיק כאמור.

אגרות החוב (סדרה כ') דורגו על ידי מעלות בדירוג "AA" כמפורט לעיל, ועל כן, החברה פטורה מדרישת ההון העצמי הקבועה בהנחיות הבורסה.

8.4. אם יתברר כי לא התקיימו התנאים לרישום למסחר בבורסה כמפורט בסעיף 8.3 זה לעיל, תבוטל הנפקת אגרות החוב (סדרה כ') המוצעות על פי דוח הצעת המדף, אגרות החוב (סדרה כ') לא תוקצינה ולא תירשמנה למסחר בבורסה, לא יגבו כספים מהמזמינים בגין ההצעה, לא יהא כל תוקף להצעת אגרות החוב על פי דוח הצעת המדף ו/או לשטר הנאמנות ולא תעמודנה למבקשים על טענה ו/או דרישה בקשר עם האמור.

ככל שהופקדו כספים בחשבון המיוחד בגין אגרות חוב שהצעות לרכישתן נתקבלו - יוחזרו הכספים למבקשים (בצירוף פירות שנצברו בגינם, ככל שנצברו), ובניכוי מס כדין ככל וחל, וזאת בתוך שבעה (7) ימי עסקים ממועד ההודעה על ביטול ההנפקה.

החברה תמסור הודעה בדבר ביטול ההנפקה בדו"ח מיידי ותפרסם הודעה על כך בשני עיתונים יומיים בשפה העברית הנפוצים בישראל, ביום העסקים הראשון שלאחר מועד ביטול ההנפקה כאמור. יובהר כי במקרה של ביטול הנפקת אגרות החוב (סדרה כ') כאמור לעיל, החברה תהא רשאית להנפיק אגרות החוב (סדרה כ') חדשות, בין בתנאים דומים ובין בתנאים שונים לתנאי אגרות החוב (סדרה כ') שהנפקתן בוטלה כאמור, על פי דוחות הצעת מדף ככל שיפורסמו, וזאת בכפוף להוראות כל דין, להנחיות הבורסה ולהוראות תשקיף המדף.

אין לראות באישור האמור של הבורסה אישור לפרטים המובאים בדוח הצעת המדף או להימנעות או לשלמותם ואין בו משום הבעת דעה כלשהי על החברה או על טיבם של ניירות הערך המוצעים בדוח הצעת המדף או על המחיר בו הם מוצעים.

תשלום אגרה

9.

בהתאם להוראות תקנה 4א' לתקנות ניירות ערך (אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף), התשנ"ה-1995, החברה תשלם לרשות ניירות ערך את תוספת האגרה בעד ניירות הערך המוצעים במסגרת דוח הצעת המדף.

10. תמורת ההנפקה

10.1. התמורה הצפויה לחברה מהנפקת אגרות החוב (סדרה כ') המוצעות על פי דוח הצעת מדף זה (בהנחה שמלוא הכמות המונפקת המקסימאלית תרכש) תהיה כמפורט להלן:

התמורה הצפויה ברוטו		1,111.5 מיליוני ש"ח
בניכוי עמלות התחייבות מוקדמת, ריכוז והפצה ⁵ בסך של כ-	10.03	מיליוני ש"ח
בניכוי הוצאות אחרות בסך של כ-	0.93	מיליוני ש"ח
התמורה הצפויה נטו כ-		1,100.54 מיליוני ש"ח

10.2. לא נקבע סכום מינימאלי שיש להשיגו בהנפקה זו.

10.3. התמורה שתתקבל מההצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף זה, מיועדת לשמש לביצוע החלפת בטוחות לאגרות חוב (סדרה ח'). עד לשימוש בתמורת ההנפקה, יושקעו הכספים על ידי הנאמן בהתאם להוראות סעיף 6 לטיוטת שטר הנאמנות.

11. להלן פירוט שינויים ואירועים מהותיים, שחלו בעסקי החברה מיום פרסום תשקיף המדף ועד למועד

פרסום דוח הצעת המדף

לפרטים בדבר שינויים וחידושים מהותיים שחלו בעסקי החברה החל ממועד פרסום תשקיף המדף ביום 29.3.2020 ועד יום פרסום דוח הצעת המדף, בהתאם להוראות תקנה 4א' לתקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005, ראו בדוחות המיידיים של החברה, לרבות הדוחות התקופתיים והרבעוניים שהגישה החברה לאחר פרסום תשקיף המדף ועד למועד פרסום דוח הצעה זה ואשר נכללים בו על דרך ההפניה. ניתן לעיין בנוסחם המלא של הדיווחים האמורים באתר ההפצה של רשות ניירות ערך ובאתר האינטרנט של הבורסה.

12. מכתב הסכמה של רואי החשבון המבקרים

מכתב הסכמה של רואי החשבון המבקרים כי חוות הדעת ודוחות הסקירה שלהם לדוחות הכספיים של החברה, יכללו על דרך ההפניה בדוח הצעת מדף זה, מצ"ב כנספח ו' לדוח הצעת המדף.

13. חוות דעת משפטית - החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטית הבאה:

⁵ רכוז ההנפקה יקבל סך של 25 אלפי ש"ח בגין ריכוז המכרז. המפיעים הרשומים להלן: האנטר קפיטל בע"מ, מנורה חיתום והנפקות בע"מ, לידר הנפקות (1993) בע"מ, לאומי פרטנרס חתמים בע"מ, ווליו בייס חיתום וניהול הנפקות בע"מ, ברק קפיטל חיתום בע"מ, אפסילון חיתום והנפקות בע"מ, איפקס הנפקות בע"מ, יוניקורן קפיטל בע"מ ואלפא ביתא הנפקות בע"מ ("המפיעים"), יקבלו בקשר להנפקה זו עמלת הפצה כוללת בשיעור של 0.1% מתמורת ההנפקה (ברוטו) בתוספת מע"מ כדין. בנוסף לעמלת ההפצה כאמור לעיל, תהיה החברה רשאית לשלם המפיעים בהנפקה זו, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, עמלת הצלחה בשיעור של עד 0.05% מתמורת ההנפקה (ברוטו) בתוספת מע"מ כדין. העמלות תחולקנה בין המפיעים לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה. לפרטים אודות עמלת התחייבות מוקדמת שתשולם למשקיעים המסווגים בגין היחידות שביחס אליהן התחייבו המשקיעים המסווגים להגיש הזמנות, ראו סעיף 3.7 לעיל.

15 באוגוסט 2021

לכבוד
מליסרון בע"מ
שד' אבא אבן 1
הרצליה פיתוח 70100

הנדון: מליסרון בע"מ ("החברה") - דוח הצעת מדף מחודש אוגוסט 2021

בהתייחס לתשקיף המדף של החברה נושא תאריך 30 במרץ 2020 ("תשקיף המדף") ולדוח הצעת המדף שבנדון ("דוח הצעת המדף") ולבקשתכם, הרינו לחוות דעתנו כדלקמן:

1. הזכויות הנלוות לניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת המדף שבנדון תוארו לדעתנו נכונה בתשקיף המדף ובדוח הצעת המדף.
2. לדעתנו, לחברה הסמכות להנפיק את ניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת המדף בצורה המתוארת בתשקיף המדף ובדוח הצעת המדף.
3. לדעתנו, הדירקטורים בחברה נתמנו כדין ושמותיהם נכללים בתשקיף המדף ובדוח הצעת המדף.

הרינו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל בדוח הצעת המדף.

בכבוד רב,

שרון ורקר-שגיא, עו"ד עידן ירון, עו"ד

גורניצקי ושות', עורכי דין



נספח א' - שטר נאמנות של אגרות החוב (סדרה כ')

ש ט ר נ א מ נ ו ת (לסדרה כ')

שנערך ונחתם בתל אביב, ביום 15 בחודש אוגוסט 2021

ב י ן : מליסרון בע"מ

ח.צ. 52-003778-9

משד' אבא אבן 1, הרצליה פיתוח, 4672519

טלפון: 09-9525555, פקס: 09-9540893

(להלן: "החברה")

מצד אחד;

ל ב י ן : רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ

ח.פ. 513683474

מרחוב יד חרוצים 14, תל-אביב

טלפון: 03-6389200, פקס: 03-6389222

(להלן: "הנאמן")

מצד שני;

והואיל והחברה פרסמה תשקיף מדף (כהגדרתו להלן), על-פיו עשויה החברה להנפיק בעתיד, בין היתר, אגרות חוב;

והואיל ודירקטוריון החברה החליט לאשר הנפקה של אגרות חוב (סדרה כ'), בכפוף לפרסומו של דוח הצעת מדף על פי תשקיף המדף (כהגדרתו להלן);

והואיל והנאמן הצהיר כי הינו חברה מוגבלת במניות שהתאגדה בישראל ואשר מטרתה העיקרית הינה עיסוק בנאמנויות;

והואיל והנאמן הצהיר כי אין כל מניעה על-פי חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, או כל דין אחר, להתקשרותו עם החברה על-פי שטר נאמנות זה לרבות ביחס לאי קיומם של ניגודי עניינים המונעים את התקשרותו עם החברה כאמור וכי הוא עונה על הדרישות ותנאי הכשירות הקבועים בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ובתקנות מכוחו, לשמש נאמן להנפקת אגרות החוב נשוא שטר זה;

והואיל ולנאמן אין כל עניין אישי בחברה ולחברה אין כל עניין אישי בנאמן;

והואיל ו- Standard & Poor's Ma'alot (להלן: "מעלות") העניקה דירוג 'ilAA' לאגרות החוב;

והואיל והחברה פנתה בבקשה אל הנאמן שישמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב, אם וככל שתונפקנה, והנאמן הסכים לכך, הכל בכפוף ובהתאם לתנאי שטר נאמנות זה;

והואיל והחברה מצהירה כי נכון למועד חתימת שטר נאמנות זה, ובכפוף לפרסומו של דוח הצעת המדף (כהגדרתו להלן), אין כל מניעה על-פי כל דין ו/או הסכם לבצע הנפקה של אגרות החוב ו/או להתקשר עם הנאמן על-פי שטר נאמנות זה וכן כי התקבלו כל האישורים הנדרשים לפי כל דין ו/או הסכם לביצוע ההנפקה נשוא שטר זה.

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

מבוא, פרשנות והגדרות

1.

- 1.1. המבוא לשטר נאמנות זה והנספחים הרצופים לו מהווים חלק מהותי ובלתי נפרד הימנו.
- 1.2. חלוקת שטר נאמנות זה לסעיפים וכן מתן כותרות לסעיפים, נעשו מטעמי נוחות וכמראי מקום בלבד, ואין להשתמש בהם לשם פרשנות.
- 1.3. כל האמור בשטר זה בלשון רבים אף יחיד במשמע וכן להפך, כל האמור במין זכר אף מין נקבה במשמע וכן להפך, וכל האמור באדם אף תאגיד במשמע, והכל כשאין בשטר זה הוראה אחרת מפורשת.
- 1.4. בכל מקרה של סתירה בין ההוראות בדוח הצעת המדף (כהגדרתם בסעיף 1.9 לשטר) בקשר לאגרות החוב (סדרה כ') לבין הוראות שטר הנאמנות, יגברו הוראות שטר הנאמנות.
- 1.5. בכל מקרה של סתירה בין שטר הנאמנות למסמכים הנלווים לו (לרבות "התנאים הרשומים שמעבר לדף" שבתוספת הראשונה לשטר הנאמנות) יגברו הוראות שטר הנאמנות.
- 1.6. בכל מקום בשטר זה בו נאמר "בכפוף לכל דין" (או ביטוי דומה לכך) הכוונה היא בכפוף לכל דין שאינו ניתן להתניה.
- 1.7. בכל מקום בשטר זה בו נאמר "לרבות" הכוונה היא לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל.
- 1.8. בכל מקום בו כללי הבורסה חלים או יחולו על פעולה כלשהי על פי שטר הנאמנות, כללי הבורסה יגברו, ומועדי הפעולה ייקבעו בהתאם לכללי הבורסה.
- 1.9. בשטר נאמנות זה ובאגרות החוב תהיה לביטויים הבאים המשמעות שלצדם:
"הממשכנות" מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ, מספר חברה: 510758329, חברה המוחזקת במלואה (בעקיפין) על ידי החברה.
"מ.ק.ח." מרכז קניות חיפה בע"מ מספר חברה: 520043423, אשר מוזגה במיזוג סטטוטורי עם ולתוך הממשכנות במיזוג שהושלם ביום 14 באוגוסט 2018 ועם מיזוגה הפכה לחברה מחוסלת.
"אגרות החוב" או "אגרות החוב (סדרה כ')" אגרות החוב (סדרה כ'), שתנאי כל אחת מהן בהתאם לשטר הנאמנות, לתעודת אגרות החוב של סדרה כ' ולדוח הצעת מדף כהגדרתו להלן, אשר תונפקנה מעת לעת על-ידי החברה לפי שיקול דעתה הבלעדי, בערך נקוב כפי שיהיה מעת לעת בהתאם ובכפוף לשטר נאמנות זה, ואשר לא נפרעו במלואן או לא פקעו או לא התבטלו.
"אגרות חוב (סדרה ח')" אגרות חוב (סדרה ח'), בערך נקוב כפי שיהיו מעת לעת, שהונפקו על ידי החברה ואשר מועד פירעונן הסופי חל ביום 1.1.2022.
"הנאמן לסדרה ח'" רזניק פז נבו נאמניות בע"מ ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') שהנפיקה החברה,

במועד הרלוונטי.
החלטה שנתקבלה באסיפה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') בה נכחו לפחות שני (2) מחזיקי אגרות חוב, הנוכחים בעצמם או על-ידי בא-כוח, המחזיקים או המייצגים יחדיו לפחות 25% מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב הנמצאות במחזור במועד הקובע לאסיפה או באסיפה נדחית של אסיפה זו שתתקיים בכל מספר משתתפים שהוא, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב רגיל של מספר הקולות המשתתפים בהצבעה מבלי למנות את קולות הנמנעים.

החלטה שנתקבלה באסיפה של מחזיקי אגרות החוב בה נכחו, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים של לפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור במועד הקובע לאסיפה, או באסיפה נדחית של אסיפה זו, שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים של לפחות עשרה אחוזים (10%) מן היתרה האמורה; ואשר נתקבלה ברוב של לפחות שישים ושישה אחוזים (66%) מכלל הקולות של המשתתפים בהצבעה, מבלי למנות את קולות הנמנעים.

דו"ח הצעת מדף אשר יפורסם (פעם אחת או מעת לעת) להצעת אגרות החוב (סדרה כ') על-פי תשקיף המדף, בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות הרכב היחידות המוצעות כפי שיקבעו על-ידי החברה ערב הצעתן לראשונה של אגרות החוב, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה, כפי שיהיו באותה עת. הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

החברה לרישומים של בנק הפועלים בע"מ, או כל חברה לרישומים אחרת שהחברה תתקשר עמה מעת לעת, ובלבד שכל ניירות הערך של החברה יהיו רשומים על שם אותה חברה לרישומים.

חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 והתקנות לפיו, כפי שיהיו מעת לעת.

מדד המחירים לצרכן הידוע במועד חתימת שטר זה דהיינו מדד חודש יולי 2021 אשר יתפרסם ביום 15 באוגוסט 2021.

רזניק פז נבו נאמניות בע"מ ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') לפי שטר זה, במועד הרלוונטי.

תשקיף מדף של החברה שהתפרסם בחודש מרץ 2020, וכפי שיתוקן מעת לעת.

חברת דירוג כהגדרתה בחוק להסדרת פעילות חברות דירוג האשראי, תשע"ד-2014.

חוק החברות, תשנ"ט-1999, והתקנות לפיו, כפי שיהיו מעת לעת.

"החלטה רגילה"

"החלטה מיוחדת"

"דוח הצעת מדף" או

"דוח הצעה"

"הבורסה"

"החברה לרישומים"

"החוק" או "חוק"

"ניירות ערך"

"המדד היסודי"

"הנאמן"

"התשקיף" או

"תשקיף המדף"

"חברה מדורגת"

"חוק החברות"

חשבון אשר יתנהל על שם הנאמן, בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ'), במוסד פיננסי בו תופקד תמורת ההנפקה עד לשחרורה לחברה ו/או הפיקדונות הכספיים (כהגדרתם להלן) ו/או כל בטוחה פיננסית אחרת שתופקד בו, עד לשחרורם בהתאם להוראות שטר זה. מלוא זכויות החברה בחשבון, על כל תתי חשבונותיו, והמופקד בו לרבות כל הכספים ו/או הפקדונות ו/או כל בטוחה פיננסית אחרת שתופקד בו וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם, ישועבדו לטובת הנאמן בשעבוד יחיד, ראשון בדרגה וקבוע וללא הגבלה בסכום במרשם המתנהל על ידי רשם החברות. הנאמן יהיה בעל זכויות החתימה הבלעדי בחשבון זה.

חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 והתקנות לפיו, כפי שיהיו מעת לעת.

כל יום בו מתבצעות עסקאות בבורסה.

כל יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות.

מדד המחירים הידוע בשם "מדד המחירים לצרכן" הכולל ירקות ופירות והמפורסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי בישראל, וכולל אותו מדד אף אם יפורסם על-ידי גוף או מוסד רשמי אחר, וכן כולל כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, אם יהיה בנוי על אותם הנתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ואם לאו. אם יבוא במקומו מדד אחר שיפורסם על-ידי גוף או מוסד כאמור, ואותו גוף או מוסד לא קבע את היחס שבינו לבין המדד המוחלף, ייקבע היחס האמור על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ובמקרה שאותו יחס לא ייקבע כאמור, אזי הוא ייקבע על-ידי הנאמן, בהתייעצות עם מומחים כלכליים שייבחרו על-ידי.

מדד המחירים לצרכן הידוע במועד ביצוע תשלום כלשהו על חשבון הקרן או הריבית בכפוף לאמור בסעיף 5 לתנאים הרשומים שמעבר לדף שבתוספת הראשונה לשטר זה.

מסלקת הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

כהגדרת המונח "מחזיק" או "מחזיק בתעודות התחייבות" בחוק ניירות ערך.

מרשם מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 25 לשטר זה.

קודקס הרגולציה - עקרונות לניהול עסקים, שער 5, חלק 2 - הון מדידה וניהול סיכונים, פרק 4 - ניהול נכסי השקעה, שפורסם על ידי הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון במשרד האוצר ותחילתו ביום 1 במאי, 2014, כפי שיהיה מעת לעת¹.

סך הערך הנקוב שטרם נפרע של אגרות החוב (סדרה כ').

"חשבון הנאמנות"

"חוק חדלות פירעון"

"יום מסחר"

"יום עסקים"

"מדד המחירים לצרכן"

או **"המדד"**

"מדד התשלום"

"מסלקת הבורסה"

"מחזיק באגרות החוב"

ו/או **"המחזיקים"**

"מרשם"

"קודקס הרגולציה" או

"הקודקס"

"קרן"

שטר נאמנות זה (על תיקוניו, ככל שיהיו מעת לעת) לרבות התוספות והנספחים המצורפים אליו והמהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

תעודת אגרת חוב (סדרה כ') אשר נוסחה מופיע בתוספת הראשונה לשטר זה.

נכסים אשר יכול שישועבדו בהתאם להוראות שטר זה להבטחת זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') ואשר יכול שיהיו כל אחד מאלה ו/או שילוב בין אילו מהם -

"השטר" או "שטר

זה" או "שטר

הנאמנות" או "שטר

נאמנות זה"

"תעודת אגרת החוב"

"הנכסים המותרים

לשעבוד כבטוחה"

• **"נכסי מקרקעין משועבדים" או "נכס מקרקעין משועבד" -**

זכויות בעלות ו/או זכויות חכירה ו/או זכויות חוזיות להירשם כבעלים או כחוכר (כאשר תקופת החכירה או הזכות החוזית תסתיים לא לפני 5 שנים לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב), של החברה ו/או של חברה משעבדת (כהגדרתה להלן), ביחס לנכסי מקרקעין מניבים בישראל (לא כולל קרקעות ונכסים בהקמה, אך כולל נכסים המניבים בפועל אף אם מבוצעות בהם עבודות הרחבה ושיפורים, וכן קרקע הצמודה לנכס מניב ואשר משמשת אותו לצרכי ההנבה, כגון חניון) אשר תשועבדנה, מעת לעת, על-פי שטר זה ומסמכי שעבוד מכוחו ;

• **"פיקדונות כספיים" - פיקדונות כספיים שקליים צמודי מדד**

המחירים לצרכן ו/או שקליים שאינם צמודי מדד המחירים לצרכן, אשר יופקדו בחשבון הנאמנות כהגדרתו בשטר ולרבות (אך מבלי לגרוע מהאמור לעיל), כספים מתוך תמורת הנפקה אשר יתקבלו במסגרת הנפקה לראשונה של אגרות חוב (סדרה כ') או במסגרת הרחבות של סדרת אגרות החוב (סדרה כ') (להלן: "תמורת הנפקה נטו");

• **ניירות ערך ממשלתיים של מדינת ישראל, אשר יופקדו**

בחשבון הנאמנות, שבמועד שעבודם הינם בעלי מח"מ שאינו עולה על מח"מ אגרות החוב באותה עת ומלווים קצרי מועד של מדינת ישראל שאינם עולים על מח"מ אגרות החוב ;

• **"ערבויות בנקאיות" - ערבויות אוטונומיות, בלתי מותנות,**

בלתי חוזרות ובלתי תלויות של בנק הפועלים בע"מ או בנק לאומי לישראל בע"מ או בנק/ים אחרים בישראל או מוסדות/ פיננסיים בישראל המדורגים על ידי חברה מדרגת בדירוג שאינו פחות מדירוג של (ilAA) בדירוג חברת הדירוג S&P מעלות (או בדירוג מקביל לו), אשר יועמדו מעת לעת לטובת הנאמן על ידי החברה על פי תנאי שטר זה. ערבויות בנקאיות כאמור, ככל שתועמדנה להבטחת אגרות החוב (סדרה כ'),

תהיינה צמודות למדד המחירים לצרכן ותועמדה לתקופה שלא תפחת מ- 30 יום לאחר מועד הפירעון הסופי של יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה כ'), או תהיינה תקפות לשנה ותחודשנה מידי שנה כך שביחס לתקופה האחרונה תהיינה בתוקף שלא יפחת מ- 30 ימים לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב. ככל שהפקידה החברה ערבות בנקאית מתחדשת מידי שנה כאמור, וככל שלא המציאה החברה הארכה לתקופת הערבות הבנקאית או ערבות בנקאית חדשה לתקופה של שנה נוספת וזאת עד ל- 14 ימים עובר למועד פקיעת הערבות הבנקאית, יחלט הנאמן את הערבות הבנקאית. פיקדונות כספיים ו/או ניירות ערך ממשלתיים של מדינת ישראל בלבד ומלווים קצרי מועד של מדינת ישראל בלבד ו/או ערבויות בנקאיות אשר יועמדו כבטוחה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ').²

"בטוחות פיננסיות"

מגרשים 1001 ו- 1002 לפי תכנית חפ/1594' המצויים בחלק מחלקות 10 ו- 13 בגוש 11190 (מגרש 1001) ובחלק מחלקות 2 ו- 201 בגוש 11193 (מגרש 1002)

"המקרקעין"

מלוא זכויותיה של הממשכנת להירשם כבעלים של המקרקעין מכוח ההסכם עם עיריית חיפה (כהגדרתו להלן), עליהם בלבד בנוי פרויקט מסחרי הידוע בכינוי "גרנד קניון חיפה", המצוי בדרך שמחה גולן בחיפה ואשר כולל מרכז מסחרי, מרכז ספורט, מתחם בתי קולנוע, משרדים, תחנת תדלוק ושטחי חניה, בשטח בנוי כולל של כ- 200,000 מ"ר וכן כ- 6,100 מ"ר זכויות בנייה שטרם נוצלו המיועדים לאכסון מלונאי.

"מתחם הגרנד קניון"

הסכם רכישה שנחתם בין מ.ק.ח לבין עיריית חיפה ביום 8 באפריל 2008, במסגרתו רכשה מ.ק.ח את מלוא זכויות הבעלות של העירייה במתחם הגרנד קניון וכן זכות שימוש בלתי מוגבלת בזמן בשטח מתחם הגרנד קניון ובשטח שמתחת לדרך שמחה גולן המצוי במקרקעין.

"ההסכם עם עיריית חיפה"

הערות האזהרה והשעבודים שנרשמו לטובת הנאמן לסדרה ח' בקשר למתחם הגרנד קניון, כדלקמן:

"השעבודים הקיימים"

1. התחייבות לרישום משכנתה ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן לסדרה ח' על זכויות הבעלות של עיריית חיפה במקרקעין ("ההתחייבות לרישום משכנתה").

2. הערת אזהרה בגין ההתחייבות לרישום משכנתה אשר נרשמה בחלקה 13 בגוש 11190 ו- 201 בגוש 11193 לפי שטר

² יובהר, כי העמדת בטוחות פיננסיות, ככל שתועמדה, תיעשה למשך תקופה זמנית בלבד, כאמור בסעיף 6.6.1.2 לשטר.

38761/2013/1 מיום 4 באוגוסט 2013.

3. שעבודים ראשוניים בדרגה על הנכס המשועבד (כהגדרתו להלן) הרשומים לטובת הנאמן לסדרה ח' והמסומנים כשעבוד מספר 63 בספרי רשם החברות של הממשכנת.

"הנכס המשועבד"

מתחם הגרנד קניון אשר ישועבד באופן המפורט בשטר זה להלן, לרבות מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולים הנובעים מביטוח בקשר עם מתחם הגרנד קניון וכן מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים ממתחם הגרנד קניון לרבות תשלומים כספיים הנובעים ממתחם הגרנד קניון (כגון מהסכמי השכירות) לרבות הפירות שינבעו ככל שינבעו ממימוש זכויות בנייה נוספות קיימות או עתידיות במתחם הגרנד קניון או כל זכות אחרת הנובעת ממתחם הגרנד קניון או שתתקבל חלף מתחם הגרנד קניון ו/או בגינו ו/או אילו מהנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה שיתווספו כבטוחה ו/או שיחליפו את הנכס המשועבד כפי שיהיה אותה עת ואשר ישועבדו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב בהתאם ובכפוף להוראות שטר זה.

השווי כאמור בסעיף 6.8 לשטר³.

"השווי הבטוחתי של

הנכס המשועבד"

"חברה משעבדת"

הממשכנת וכן כל תאגיד, למעט החברה, אשר ישעבד את זכויותיו, כולן או חלקן, בנכס מהנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה להבטחת זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ').
מנכ"ל החברה או סמנכ"ל הכספים (או מי שממלא תפקידים אלה בפועל).

"נושא משרה"

2.

הנפקת אגרות החוב ותחולת שטר הנאמנות

2.1. החברה תנפיק אגרות חוב (סדרה כ') רשומות על שם, נושאות ריבית שנתית קבועה, שתיקבע במכרז על שיעור הריבית, במסגרת דו"ח ההצעה על-פיו תוצענה לראשונה אגרות חוב (סדרה כ') (להלן: **"הריבית"**). אגרות החוב (סדרה כ') תהיינה צמודות (קרן וריבית) למדד היסודי בהתאם להוראות סעיף 5 לתנאים הרשומים מעבר לדף שבתוספת הראשונה לשטר זה. קרן אגרות חוב (סדרה כ') תיפרע ב-18 תשלומים, כמפורט להלן: 6 תשלומים שווים של 2% מקרן אגרות החוב כל אחד ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 בינואר 2022 ועד ליום 1 ביולי 2024 (כולל), 11 תשלומים שווים של 1% מקרן אגרות החוב כל אחד ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 בינואר 2025 ועד ליום 1 בינואר 2030 (כולל), ותשלום קרן אחרון של 77% מקרן אגרות החוב ישולם ביום 1 ביולי 2030.
הריבית בגין אגרות החוב (סדרה כ') תשולם פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי,

³ כאמור בסעיף 6.7 לשטר, השווי הבטוחתי של הנכס המשועבד ו/או של אילו מנכסי המקרקעין המשועבדים, לפי העניין, יהא שווה לשווי הנכס כאמור על פי הערכת שווי (שומה), בהתאם לתנאים המתוארים בסעיף 6.8.2 לשטר, כשהוא מוכפל ב-0.8.

החל מיום 1 בינואר 2022 ועד ליום 1 ביולי 2030 (כולל) וזאת בגין ששת החודשים שהסתיימו ביום האחרון שלפני מועד התשלום, למעט תשלום הריבית הראשון בגין אגרות החוב (סדרה כ') שישולם ביום 1 בינואר 2022 בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלמחרת המכרז ומסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום הראשון של הריבית (קרי, 31.12.2021) (להלן: "**תקופת הריבית הראשונה**") כשהיא מחושבת על פי מספר הימים בתקופה זו על בסיס 365 ימים בשנה. תשלום הריבית האחרון יבוצע ביום 1 ביולי 2030, במועד תשלום יתרת קרן אגרות החוב (סדרה כ').

שיעור הריבית שתשולם בעד תקופת ריבית מסוימת (למעט תקופת הריבית הראשונה) (קרי התקופה המתחילה במועד התשלום של תקופת הריבית הסמוכה לפניה ומסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום הסמוך אחריה) יחושב כשיעור הריבית השנתית חלקי 2 (להלן: "**שיעור הריבית החצי שנתית**").

החברה תפרסם את שיעור הריבית השנתית שייקבע במכרז, שיעור הריבית שישולם בתשלום הראשון בגין תקופת הריבית הראשונה ואת שיעור הריבית החצי שנתית בדוח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה.

2.2. בכל מקרה שבו מועד תשלום על חשבון סכום קרן ו/או ריבית יחול ביום שאינו יום עסקים, יידחה מועד התשלום ליום העסקים הראשון הבא אחריו, ללא כל תוספת תשלום, ריבית או הצמדה, והמועד הקובע לצורך הזכאות לפדיון או לריבית לא ישתנה בשל כך.

2.3. לפרטים אודות מנגנון התאמת הריבית בשל שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה כ') ראו סעיף 4.3 לתנאים הרשומים מעבר לדף.

2.4. אגרות החוב (סדרה כ') (לרבות אלו שתונפקנה במסגרת הרחבת סדרה, כמפורט להלן), תעמודנה כולן בדרגה שווה פרי פסו, בין לבין עצמן, בלי זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת.

2.5. הוראות שטר נאמנות זה יחולו על אגרות החוב שיונפקו כאמור על-פי שטר זה ואשר יוחזקו מעת לעת, על ידי כל רוכש אגרות חוב, לרבות על-ידי הציבור, אלא אם כן נאמר מפורשות אחרת.

2.6. שטר נאמנות זה יכנס לתוקפו במועד הקצאת אגרות החוב על ידי החברה. מוסכם כי במקרה של ביטול הנפקת אגרות החוב מכל סיבה שהיא, יהא שטר נאמנות זה בטל מעיקרו.

3. מינוי הנאמן; סמכויות הנאמן

3.1. החברה ממנה בזאת את הנאמן כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') בלבד מכח הוראות סעיף 35 לחוק ניירות ערך.

3.2. הנאמן יכהן כנאמן מכח הוראות פרק ה'1 לחוק ניירות ערך גם עבור מחזיקי אגרות החוב שהינם זכאים לתשלומים מכח אגרות החוב אשר לא שולמו לאחר שהגיע מועד תשלומם.

- 3.3. היה והנאמן הוחלף בנאמן אחר, יהיה הנאמן האחר נאמן עבור מחזיקי אגרות החוב מכח הוראות פרק ה'1 לחוק ניירות ערך, לרבות עבור זכאים לתשלומים מכח אגרות החוב אשר לא שולמו לאחר שהגיע מועד תשלומם.
- 3.4. ממועד כניסתו לתוקף של שטר נאמנות זה כאמור בסעיף 2.6 לשטר, תפקידי הנאמן יהיו על פי כל דין ושטר זה.
- 3.5. תקופת מינויו של הנאמן תהיה עד מועד כינוסה של אסיפת מחזיקים בהתאם להוראות סעיף 35ב(א1) לחוק ניירות ערך.
- 3.6. אין בחתימת הנאמן על שטר נאמנות זה הבעת דעת מצדו בדבר טיבם של ניירות הערך המוצעים או כדאיות ההשקעה בהם.
- 3.7. הנאמן ייצג את המחזיקים באגרות החוב (סדרה כ') בכל ענין הנובע מהתחייבויות החברה כלפיהם, והוא יהיה רשאי, לשם כך לפעול למימוש הזכויות הנתונות למחזיקים לפי החוק או לפי שטר הנאמנות. הנאמן רשאי לנקוט בכל הליך לשם הגנה על זכויות המחזיקים בהתאם לכל דין וההוראות המפורטות בשטר נאמנות זה.
- 3.8. בכפוף להוראות כל דין, הנאמן אינו מחויב לפעול באופן שאינו מפורט במפורש בשטר נאמנות זה, כדי שמידע כלשהו, לרבות על החברה ו/או בקשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב יגיע לידיעתו ואין זה מתפקידו.
- 3.9. בכפוף להוראות כל דין ולאמור בשטר נאמנות זה, הנאמן מתחייב, בחתימתו על שטר זה, לשמור בסודיות כל מידע שניתן לו מהחברה ו/או חברה קשורה לחברה ו/או מי מטעמן, לא יגלה אותו לאחר ולא יעשה בו כל שימוש, אלא אם כן גילוי או השימוש בו נדרש לשם מילוי תפקידו לפי חוק ניירות ערך, לפי שטר הנאמנות, או לפי צו של בית משפט (חובת הסודיות כאמור תחול גם על כל שלוח של הנאמן, לרבות כל יועץ, בא כוח וכדומה) או בכדי להגן על זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ'). מובהר כי, העברת מידע למחזיקי אגרות החוב לצורך קבלת החלטה הנוגעת לזכויותיהם על-פי אגרות החוב או לצורך מתן דיווח על מצב החברה אינו מהווה הפרה של התחייבותו לסודיות כאמור, ובלבד שנמסר להם מידע הנחוץ לשמירת זכויותיהם על-פי שטר זה. העברת מידע כאמור לנציגיו המורשים ו/או ליועציו המקצועיים של הנאמן (להלן ביחד: "**היועצים**") תיעשה בכפוף לחתימתם של היועצים על כתב סודיות והיעדר ניגוד עניינים שב**נספח א'** לשטר זה. אין באמור בסעיף זה כדי להגביל את הנאמן בכל פעולה שעליו לבצע בהתאם להוראות שטר זה.
- 3.10. הנאמן רשאי להסתמך על נכונות הזהות של מחזיק לא רשום באגרות חוב כפי שזו תימסר לנאמן על ידי אדם ששמו רשום כמיופה כוח בייפוי כח, שהוציאה חברה לרישומים, ככל שזהות המחזיק לא נרשמה בייפוי הכח.
- 3.11. הנאמן רשאי להסתמך במסגרת נאמנותו על כל מסמך בכתב לרבות, כתב הוראות, הודעה, בקשה, הסכמה או אישור, הנחזה להיות חתום או מוצא על ידי אדם או גוף כלשהו, אשר הנאמן מאמין בתום לב כי נחתם או הוצא על ידו.
- 3.12. מובהר כי אין בסיום כהונתו של הנאמן כדי לגרוע מזכויות, תביעות או טענות שיהיו

לחברה ו/או למחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') כלפי הנאמן, ככל שיהיו, שעילתן קודמת למועד סיום כהונתו כנאמן, ואין בכך כדי לשחרר את הנאמן מחבות כלשהי על פי כל דין. כמו כן לא יהא בסיום כהונתו של הנאמן כדי לגרוע מזכויות, תביעות או טענות שיהיו לנאמן כלפי החברה ו/או מחזיקי אגרות החוב, ככל שיהיו, שעילתן קודמת ו/או הנובעות מתביעה שעילתה קודמת למועד סיום כהונתו כנאמן, ואין בכך כדי לשחרר את החברה ו/או מחזיקי אגרות החוב מחבות כלשהי על פי כל דין.

4. הרחבת סדרה והנפקת אגרות חוב נוספות; רכישה עצמית

4.1. הרחבת סדרה והנפקת אגרות חוב נוספות

4.1.1. בכפוף לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר, החברה תהיה רשאית, מעת לעת, על-פי שיקול דעתה הבלעדי, **וללא צורך בקבלת אישור הנאמן ו/או מהמחזיקים באגרות החוב (סדרה כ') הקיימים באותה עת**, להרחיב את סדרת אגרות החוב (סדרה כ') ולהנפיק אגרות חוב (סדרה כ') נוספות מאותה סדרה (בין בהצעה פרטית, בין במסגרת תשקיף, בין על-פי דוח הצעת מדף ובין בכל דרך אחרת), לרבות למחזיק קשור כהגדרתו בסעיף 4.2 לשטר, בכל מחיר ובכל אופן שייראו לחברה, לרבות בשיעור ניכיון או פרמיה (לרבות העדר ניכיון או העדר פרמיה) שונים מאלו שהיו (אם בכלל) בהנפקות אחרות שבוצעו מאותה סדרה, והכל בלבד שיתקיימו כל התנאים הבאים:

א. הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה כ') לא תגרום לירידה בדירוג אגרות החוב (סדרה כ'), כפי שהוא סמוך לפני מועד הרחבת הסדרה כאמור (ומובהר, כי במידה ואגרות החוב ידורגו על ידי יותר מחברת דירוג אחת, הרחבת הסדרה לא תפגע באף אחד מהדירוגים); וכן -

ב. החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות שבסעיף 5.5 לשטר זה בהתאם לדוחותיה הכספיים האחרונים המאוחדים של החברה, המבוקרים או הסקורים, שפורסמו עובר למועד ההרחבה ובהתחשב בהרחבת הסדרה, וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בקשר עם אמות המידה הפיננסיות וכן לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה כ') לפירעון מיידי, וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בסעיף 8 לשטר; וכן -

ג. במועד הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה כ') עומדת החברה בהוראות השווי הבטוחתי המפורטות בסעיף 6.8.1.א. להלן כך שהשווי הבטוחתי (כמשמעות מונח זה בסעיף 6.8 לשטר) של כלל הנכסים המשועבדים לא יפחת מיתרת הערך הנקוב בגין אגרות החוב (סדרה כ') שבמחזור (כולל ההרחבה המוצעת) בתוספת הפרשי ההצמדה בגינה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה כ').

ד. טרם הנפקת אגרות החוב הנוספות נשוא ההרחבה כאמור (ובמקרה של קיום מכרז למשקיעים מסווגים - טרם המכרז למשקיעים מסווגים), תעביר החברה לידי הנאמן: (א) אישור החברה המדרגת (או דוח דירוג (ויראו בפרסום דוח הדירוג כהעברה לנאמן)), לפיו הרחבת הסדרה לא תגרום לירידה בדירוג אגרות החוב (סדרה כ') כאמור, הקיים עובר למועד ביצוע הרחבת הסדרה. פרסום דוח הדירוג ייחשב כמסירה לנאמן על פי סעיף זה; (ב) אישור, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, מאת נושא משרה בחברה כי (1) לא מתקיימת עילה לפירעון מידי של אגרות החוב (סדרה כ'), כאמור בסעיף 4.1.1.ב. לעיל; (2) כי החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות הקבועות בסעיף 5.5 לשטר בהתחשב בהרחבת הסדרה כאמור, בצירוף תחשיב; ו- (3) בדבר השווי הבטוחתי, בהתאם וכאמור בסעיף 6.8.3 לשטר.

4.1.2. **הוספת בטוחות לצורך הרחבה** - בנוסף, החברה תהא רשאית בהתאם לשיקול דעתה **וזאת ללא צורך בקבלת אישור הנאמן ו/או מהמחזיקים באגרות החוב (סדרה כ')** ולצורך עמידה בשווי הבטוחתי כאמור בסעיף 4.1.1ג לעיל לצורך הרחבת הסדרה, לפעול כאמור להלן:

א. לשעבד ו/או להפקיד ו/או להעמיד, לפי העניין, אילו מהנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה (או כל שילוב ביניהם) ובלבד שהתקיימו כל התנאים המפורטים להלן:

(1) במידה והבטוחה הנוספת היא נכס מקרקעין משועבד - רמת הסיכון של נכס המקרקעין המשועבד כבטוחה נוספת אינה גבוהה באופן מהותי מזו של בטוחה קיימת שהיא מסוג נכס מקרקעין משועבד (וזאת גם אם באותה עת אגרות החוב מובטחות בחלקן גם באמצעות בטוחות פיננסיות), וזאת בהתאם לאישור דירקטוריון החברה לאחר שבחן את הבטוחה הנוספת וקבע כי האמור לעיל מתקיים. מובהר כי ככל שבמועד הוספת הבטוחה כלל הבטוחות הינן מסוג בטוחות פיננסיות, אז תיבחן רמת הסיכון כאמור ביחס לנכס המקרקעין האחרון ששימש כבטוחה.

(2) החברה תעמוד בהוראות השווי הבטוחתי המפורטות בסעיף 6.8.1.א. לשטר, כך שהשווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים (לרבות הנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה אשר יתווספו כאמור) לא יפחת מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה כ') שבמחזור (כולל אגרות החוב שתונפקנה במסגרת ההרחבה) בתוספת הפרשי הצמדה.

החברה תפרסם דיווח מידי 3 ימים לפחות קודם לביצוע

הרחבה שבה תשועבד בטוחה נוספת כאמור בסעיף זה לעיל, הכולל, בין היתר, את הפרטים הבאים: הערכת שווי לקביעת ערכה של הבטוחה הקיימת ושל הבטוחה הנוספת (אם הינה נכס מקרקעין משועבד) בהתאם לתנאים המתוארים בסעיף 6.8.2 לשטר; הסברי הדירקטוריון לעניין עמידה בתנאים של ס"ק א. זה לעיל.

ב. בנוסף, תהא החברה רשאית לעשות שימוש בתמורת ההנפקה נטו (כולה או חלקה) שתתקבל בשל הרחבת הסדרה כאמור בסעיף זה, יחד עם כספים נוספים המופקדים טרם ההרחבה בחשבון הנאמנות ויחד עם כספים שיופקדו בחשבון הנאמנות (ככל שיידרש), לצורך פירעון מלוא החובות המובטחים בשעבוד קודם כלשהו על נכס מקרקעין משועבד מהנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה, אחד או יותר, לפי העניין (בהתאם לשיקול דעת החברה) ("החוב המובטח בשעבוד קודם") ולשעבד את אותו נכס לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') בשעבוד מדרגה ראשונה ובמקרה כאמור תפעל החברה כדלקמן וזאת בתוך לא יאוחר מ- 60 ימים ממועד הנפקת אגרות החוב הנוספות, ובכפוף להתקיימות כל התנאים הבאים:

(1) תמורת הנפקת אגרות החוב הנוספות נטו וכל סכום נוסף שיידרש לצורך פירעון מלוא החוב המובטח בשעבוד קודם תופקד בחשבון הנאמנות;

(2) החברה תשעבד, בשעבודים נחותים לשעבודים הקיימים להבטחת כל חוב המובטח בשעבוד קודם, אחד או יותר (בהתאם לשיקול דעת החברה) מהנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה, לרבות הזכויות לקבלת תגמולי ביטוח בקשר עם הנכס הרלוונטי וכן את פירות הנכס הרלוונטי, אשר תנאיהם יהיו בהתאם לתנאי השעבוד על הנכס המשועבד כמפורט בשטר זה בשינויים המחויבים, ותמציא לנאמן את כל המסמכים המפורטים בסעיף 6.6 להלן וכל מסמך נוסף שיידרש, אם יידרש, בקשר עם שעבוד זה, והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן. **יובהר כי, ביחס לשעבודים הנחותים יכול ויצוין כי כל עוד לא נפרע החוב המובטח בשעבוד קודם לא תהא לנאמן ו/או למחזיקי אגרות החוב כל זכות על-פי השעבודים הנחותים לשעבוד הקודם הנ"ל למעט מזכותם להיפרע מיתרת התמורה שתתקבל בגין מימוש הנכס הרלוונטי על ידי בעל השעבוד הבכיר, ככל שתיוותר;**

(3) החברה תמסור לנאמן הוראה בכתב לעשות שימוש בכספים שיופקדו בחשבון הנאמנות כאמור בס"ק זה לעיל לצורך פירעון החוב המובטח בשעבוד קודם אשר תכלול פירוט בדבר הסכום הנדרש לצורך ביצוע פירעון כאמור וכן יצורף אליו אישור בעל

החוב המובטח בשעבוד קודם לפיו עם העברת סכום שיפורט באישור (אשר יהא תואם לסכום שפורט בהוראת החברה) ייפרע מלוא החוב המובטח בשעבוד קודם כאמור ויוסרו השעבודים שנרשמו לטובתו בקשר עם הנכס הרלוונטי ואליו יצורף נוסח כל המסמכים הדרושים לשם הסרת השעבודים מעל הנכס הרלוונטי כאמור. הנאמן יפעל בהתאם להוראת החברה כאמור ;

(4) בד בבד עם העברת הכספים שיופקדו בחשבון הנאמנות כאמור, בהתאם להוראות החברה, לצורך פירעון החוב המובטח בשעבוד קודם יימסרו לנאמן כל המסמכים לצורך הסרת השעבודים מעל הנכס הרלוונטי כשהם חתומים במקור. החברה תפעל להגשת מסמכים אלו לכל המרשמים הרלוונטיים באופן מיידי וללא דיחוי ;

(5) עם פירעון החוב המובטח בשעבוד קודם והסרת השעבודים לטובת החוב המובטח בשעבוד קודם יהפוך השעבוד כאמור בס"ק (2) לעיל לשעבוד בדרגה ראשונה (לרבות על הפירות ועל והזכויות לקבלת תגמולי ביטוח) והחברה תמציא לחתימת הנאמן את כל המסמכים הרלוונטיים בקשר עם הפיכת השעבוד לשעבוד מדרגה ראשונה כאמור, והכל בנוסח לשבועות רצון הנאמן, וכן תגיש את המסמכים לתיקון דרגת השעבוד לשעבוד מדרגה ראשונה (בדרך של תיקון השעבוד שנרשם) והכל כמפורט בסעיף 6.10.2.5 לשטר זה.

ג. יובהר, כי במידה שבמועד הרחבת הסדרה הוסיפה החברה בטוחות נוספות, תידרש המצאת המסמכים הנדרשים בסעיף 6.6 לשטר זה לנאמן, בשינויים המחויבים, ולעניין העברת התמורה לחברה יחול האמור בסעיף 6.10 לשטר זה, בשינויים המחויבים, וזאת למעט במקרה כמפורט בסעיף 4.1.2 לעיל (למען הסר ספק, כאשר במועד ההרחבה החברה לא הוסיפה בטוחות נוספות כאמור שכן החברה עומדת בשווי הבטוחות כאמור בסעיף 4.1.1 לשטר, תועבר תמורת ההנפקה בגין הנפקת אגרות החוב במלואה על פירותיה לחשבון על פי הוראת החברה).

יובהר כי במקרה שלא ירשמו הבטוחות הנוספות, כולן או חלקן, כאמור בסעיף 6.6 לשטר ובתוך התקופות הנקובות בו (לרבות כל הארכה), החברה תבצע פדיון מוקדם חלקי של אגרות החוב (סדרה כ') בגין אותו חלק יחסי מאגרות החוב (סדרה כ') בגינו לא נרשם מי מהשעבודים כאמור לעיל אשר פדיונו נדרש לצורך עמידה בשווי הבטוחות כאמור בס"ק (2) לעיל. במקרה של פדיון מוקדם בהתאם לסעיף זה, תפעל החברה לביצוע פדיון מוקדם בהתאם לסעיף 7.2 לשטר (בשינויים המחויבים) ובלבד שהסכום שישולם למחזיקי אגרות

החוב יהיה בגובה התמורה שהתקבלה בפועל אצל החברה בגין הרחבת הסדרה, בצירוף ריבית והפרשי הצמדה שנצברו עליה (וטרם שולמו) עד למועד הפדיון המוקדם עבור החלק הנפדה בפדיון המוקדם החלקי (ולא על כל היתרה הבלתי מסולקת) ובצירוף הפרשי הצמדה שנצברו בלבד.

4.1.3.

היה ושיעור הניכיון אשר ייקבע לאגרות החוב הנוספות, ככל שיהיו כאלה, יהיה שונה משיעור הניכיון של אגרות החוב (סדרה כ') הקיימות במחזור באותה עת (לרבות היעדר ניכיון), תפנה החברה לרשות המסים, לפני הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה כ') הקיימות במחזור באותה עת, על מנת לקבל את אישורה כי לעניין ניכוי המס במקור מדמי הניכיון בגין איגרות החוב (סדרה כ'), ייקבע לאיגרות החוב (סדרה כ') שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים באותה סדרה, ככל שיהיו (להלן: **"שיעור הניכיון המשוקלל"**).

במקרה של קבלת אישור כאמור, החברה תחשב לפני הרחבת הסדרה את שיעור הניכיון המשוקלל בגין כל איגרות החוב (סדרה כ'), ותפרסם בדיווח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה את שיעור הניכיון המשוקלל האחיד לכל סדרת איגרות החוב (סדרה כ'), וינוכה מס במועדי הפירעון של אגרות החוב (סדרה כ'), לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין. במקרה כאמור יחולו כל יתר הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי ניכיון. אם לא יתקבל אישור כאמור, החברה תודיע בדיווח מיידי, בסמוך לפני הנפקת איגרות החוב הנוספות, על שיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין סדרת איגרות החוב (סדרה כ'). המס ינוכה במקור בעת פירעון אגרות החוב (סדרה כ'), בהתאם לשיעור הניכיון שידווח כאמור. לפיכך, יתכנו מקרים בהם ינוכה מס במקור בגין דמי ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק באגרות חוב (סדרה כ') טרם הרחבת הסדרה. במקרה זה, נישום שהחזיק אגרות חוב (סדרה כ') לפני הרחבת הסדרה ועד לפירעון אגרות החוב (סדרה כ'), יהיה זכאי להגיש דו"ח מס לרשות המסים ולקבל החזר של המס שנוכה מדמי הניכיון, ככל שהינו זכאי להחזר כאמור על פי דין.

4.1.4.

הנאמן יכהן, בכפוף להוראות שטר הנאמנות, כנאמן עבור אגרות החוב (סדרה כ'), כפי שתהיינה מעת לעת במחזור, וזאת גם במקרה של הרחבת סדרה, והסכמת הנאמן לכהונתו כאמור לסדרה המורחבת לא תידרש. אגרות החוב (סדרה כ') שתהיינה במחזור ואגרות החוב הנוספות אשר תונפקנה (אם בכלל) כאמור בסעיף זה לעיל, תהווה (ממועד הנפקתן) סדרה אחת לכל דבר ועניין, ושטר הנאמנות יחול גם לגבי כל אגרות החוב הנוספות. אגרות החוב הנוספות לא תקנינה זכות לתשלום קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב (סדרה כ') שהמועד הקובע לתשלומן חל קודם למועד הנפקתן.

4.1.5. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה שומרת לעצמה את הזכות להנפיק בכל עת סדרות נוספות של אגרות חוב ו/או ניירות ערך אחרים, מכל מין וסוג שהוא, ללא צורך בקבלת אישור מהנאמן ו/או מהמחזיקים הקיימים באותה עת, או במתן הודעה למי מהם על כך, לרבות למחזיק קשור (בהתאם לאמור בסעיף 4.2 לשטר), בין שיקנו זכות המרה במניות החברה ובין שלא יקנו זכות כאמור, ובתנאי פירעון, ריבית, הצמדה, בטוחות, ותנאים אחרים כפי שתמצא לנכון, בין שהם עדיפים על פני תנאי אגרות החוב, שווים להם או נחותים מהם, וזאת מבלי לפגוע בחובת הפירעון המוטלת על החברה. אין באמור בסעיף זה לעיל, כדי לגרוע מזכויות כלשהן של הנאמן ומחזיקי אגרות החוב לפי שטר הנאמנות.

4.1.6. על אף האמור בסעיף 4.1.5 לעיל, במקרה בו החברה תנפיק אגרות חוב אחרות או ניירות ערך אחרים אשר יכללו התחייבות של החברה לתשלום כספי, בתאריך קבוע או בהתקיים תנאי מסויים ("להלן: **מכשירי חוב**") שאינם מובטחים בבטוחות, וכל עוד אינם מגובים בבטוחות, לא יהיו אגרות החוב האחרות או מכשירי החוב עדיפים על אגרות החוב (סדרה כ') במקרה של פירוק החברה. במקרה בו החברה תנפיק אגרות חוב אחרות או מכשירי החוב בגין התחייבות כספית המובטחים בבטוחות, לא תהיינה אגרות החוב האחרות או מכשירי החוב בגין התחייבות כספית עדיפים על אגרות החוב (סדרה כ') במקרה של פירוק החברה, למעט ביחס לבטוחות שהובטחו בהן. במקרה של הנפקת סדרת אגרות חוב נוספת או מכשירי החוב בגין התחייבות כספית כאמור בסעיף 4.1 זה, תמסור החברה לנאמן אישור חתום על ידי נושא משרה בכיר בחברה בדבר עמידה בתנאי זה טרם הנפקת אותה סדרה.

4.2. רכישה עצמית

בכפוף לכל דין, החברה שומרת על זכותה לרכוש בכל עת, בין בבורסה ובין מחוצה לה, אגרות חוב (סדרה כ'), במחיר ובתנאים שייראו לה (וממוכרים שייבחרו לפי שיקול דעתה וללא חובת פנייה לכלל המחזיקים), ובמקרה של רכישה כאמור תפקענה אגרות החוב הנרכשות באופן אוטומטי, תמחקנה מהמסחר בבורסה ותתבטלנה והחברה לא תהיה רשאית להנפיקן מחדש. במקרה שאגרות החוב תירכשנה על-ידי החברה כאמור לעיל, תפנה החברה, באמצעות החברה לרישומים, למסלקת הבורסה בבקשה למשיכת תעודות אגרות החוב. החברה תגיש דוח מיידי על רכישה של אגרות חוב, שבוצעה על-ידה כאמור, ככל שנדרש על-פי דין, וכן תודיע לנאמן על כך, ויראו בפרסום דיווח מיידי כמתן הודעה מספקת לנאמן. אין באמור בכדי לפגוע בזכויות החברה לפדות בפדיון מוקדם את אגרות החוב.

חברה בת של החברה, חברה קשורה של החברה, חברה כלולה של החברה, בעל שליטה בחברה (במישרין ו/או בעקיפין), בן משפחתו (בן זוג, וכן אח, הורה, הורה הורה, צאצא או צאצא של בן הזוג או בן זוגו של כל אחד מאלה), תאגיד בשליטת אחד מהם או

תאגיד בשליטת החברה אך למעט החברה אשר לגביה יחול האמור בסעיף 4.2 לשטר (כולם ביחד וכל אחד לחוד להלן: **"מחזיק קשור"**) רשאים לרכוש ו/או למכור מעת לעת בבורסה, אגרות חוב (סדרה כ') על-פי שיקול דעתם בכל מחיר שייראה להם, ולמכור בהתאם (בכפוף לכל דין). אגרות החוב (סדרה כ') אשר תוחזקנה כאמור על-ידי מחזיק קשור בחברה תיחשבנה כנכס שלהם, הן לא תימחקנה מהמסחר בבורסה, וכן הן תהיינה ניתנות להעברה כיתר אגרות החוב. כל עוד אגרות החוב (סדרה כ') הן בבעלות מחזיק קשור, הן לא תקנינה למחזיק הקשור זכויות הצבעה באסיפות של מחזיקי אגרות החוב ולא יימנו לצורך קביעת קיומו של מניין חוקי הדרוש לפתיחת אסיפות אלה. אסיפות מחזיקים ייערכו על פי הוראות התוספת השנייה לשטר הנאמנות.

אין באמור בסעיף זה לכשעצמו כדי לחייב את החברה ו/או מחזיק קשור לרכוש אגרות חוב (סדרה כ') או למכור את אגרות החוב שבידיהם.

התחייבויות החברה

5.

עד (וכולל) הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב ומילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב, מתחייבת החברה כדלקמן:

5.1. לשלם, במועדים הקבועים לכך בשטר זה, את כל סכומי הקרן, הריבית (לרבות ריבית פיגורים או כל תוספת ריבית, ככל ותחול) והפרשי ההצמדה המשתלמים על פי תנאי אגרות החוב, אם וככל שתונפקנה, ולמלא אחר כל התנאים וההתחייבויות האחרים המוטלים עליה על פי תנאי אגרות החוב ועל פי שטר זה.

5.2. החברה תפנה לבורסה בבקשה לרשום למסחר בבורסה את אגרות החוב (סדרה כ'), שתונפקנה, אם וככל שתונפקנה בהתאם לדוח הצעת המדף.

5.3. התחייבויות החברה ביחס לדירוג אגרות החוב (סדרה כ')

5.3.1. החברה מתחייבת לפעול לכך כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה כ') במחזור, ככל שהדבר בשליטתה ובלבד שבאותה עת ישנה לפחות חברת דירוג אחת פעילה בישראל, תהיינה אגרות החוב במעקב דירוג בכל עת על ידי חברה מדרגת, ולצורך כך החברה תשלם לחברה המדרגת את התשלומים אותם התחייבה לשלם לחברה המדרגת ותמסור לחברה המדרגת את הדיווחים והמידע הנדרשים על ידה במסגרת ההתקשרות בין החברה לבין החברה המדרגת. לעניין זה מובהר כי העברת אגרות החוב לרשימת מעקב ("Watch list") או כל פעולה דומה אחרת המבוצעת על ידי חברת הדירוג לא ייחשבו כהפסקת דירוג.

5.3.2. מבלי לגרוע מהתחייבויות החברה כאמור לעיל, במקרה של הפסקת דירוג של חברה מדרגת, גם במקרה בו אגרות החוב מדורגות על ידי יותר מחברת דירוג אחת, תפרסם החברה דיווח מיידי במועד הנדרש לפי חוק לפרסום דוח מיידי לאחר שנודע לחברה לראשונה על הפסקת הדירוג כאמור, ובו תציין את הסיבות להפסקת הדירוג.

5.3.3. מובהר כי החלפת חברה מדרגת הינה בשיקול דעתה הבלעדי של החברה, ועצם החלפת חברה מדרגת לא תהווה הפרה מצד החברה של הוראות שטר נאמנות זה ו/או עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה כ') לפירעון מיידי. במקרה בו תחליף החברה חברה מדרגת לאגרות חוב (סדרה כ'), גם במקרה בו אגרות החוב מדורגות על ידי יותר מחברת דירוג אחת, תמסור החברה הודעה בכתב על כך לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב (סדרה כ'), באמצעות פרסום דיווח מיידי במועדים הקבועים בדין ותציין בהודעתה את הסיבות לשינוי זהות החברה המדרגת. מובהר כי אין ולא יהיה באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של החברה להחליף בכל עת חברה מדרגת, לפי שיקול דעתה הבלעדי ומכל סיבה שתמצא לנכון.

5.3.4. אם אגרות החוב (סדרה כ') תדורגנה על ידי יותר מחברה מדרגת אחת, דירוג אגרות החוב לצורך שטר זה יקבע לפי הדירוג הנמוך.

5.4. התחייבות החברה בקשר עם חלוקה

5.4.1. החברה מתחייבת כי אם הונה העצמי של החברה יקטן מתחת ל-3.3 מיליארד ש"ח על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, הידועים במועד קבלת ההחלטה, היא תימנע מלבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) לבעלי מניותיה (לרבות אם החלוקה תביא לכך שהונה העצמי של החברה יפחת מהסכום האמור לעיל), וזאת עד שההון העצמי של החברה יעלה מעל הסכום הנ"ל על פי דוחותיה הכספיים כאמור. לעניין זה, "הונה העצמי של החברה" משמעו הונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, כולל זכויות שאינן מקנות שליטה.

5.4.2. החברה מתחייבת כי אם יחס ההון העצמי למאזן שלה (כמפורט בסעיף 5.5.2 להלן), יפחת מ-25%, היא תימנע מלבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) לבעלי מניותיה (לרבות אם החלוקה תביא לכך שיחס ההון העצמי למאזן יפחת מהאמור לעיל), וזאת עד שיחס ההון העצמי למאזן של החברה יעלה מעל השיעור הנ"ל על פי דוחותיה הכספיים כאמור.

5.4.3. כן, מתחייבת החברה כי לא תבצע חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות), במידה ובמועד ההחלטה על החלוקה או כתוצאה מביצוע החלוקה וסמוך לאחר ביצועה מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה כ') לפירעון מיידי כמפורט בסעיף 8.1 לשטר (מבלי להביא בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בסעיף 8 לשטר) או שהחברה אינה עומדת באיזו מאמות המידה הפיננסיות שבסעיף 5.5 לשטר (מבלי להביא בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בסעיף 5.5 לשטר).

לאחר קבלת החלטה בדבר ביצוע חלוקה ולפני ביצוע חלוקה בפועל תעביר החברה לידי הנאמן, לא יאוחר מ-7 ימי עסקים לאחר בקשתו,

אישור בכתב חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בחברה בתחום הכספים או מנכ"ל החברה או רואה החשבון של החברה, המעיד על כך כי החברה עומדת בתנאי הקבוע בסעיף 5.4.1 לשטר בצירוף פירוט חישוב רלוונטי וכן אישור חתום על ידי נושא משרה בכיר בחברה בדבר עמידת החברה בסעיף 5.4.2 ו-5.4.3 לשטר (וביחס לסעיף 5.4.2 לשטר, בצירוף תחשיב רלוונטי) בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

במקרה של חלוקה שבוצעה על דרך של רכישה עצמית של מניות החברה, תפרסם החברה דוח מידי על רכישה עצמית של מניות, ובו תציין את עמידתה בהתחייבויות המפורטות בסעיף 5.4 זה והדבר ייחשב כמסירה לנאמן על פי הוראות ס"ק זה. הנאמן רשאי להסתמך על אישור החברה ולא ידרש לבצע בדיקה נוספת.

יצוין כי, במסגרת סדרות אגרות חוב קיימות אחרות של החברה התחייבה החברה להימנע מביצוע חלוקה במקרה שבו ההון העצמי של החברה יקטן מתחת ל-3.3 מיליארד ש"ח (או הון עצמי נמוך יותר) על פי דוחותיה הכספיים האחרונים הידועים, תמנע החברה מלבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) לבעלי מניותיה (לרבות מצב שבעקבות חלוקה כאמור יפחת ההון העצמי של החברה כאמור לעיל), וזאת עד שההון העצמי של החברה יעלה מעל הסכום הנ"ל על פי דוחותיה הכספיים. כמו כן, התחייבה החברה במסגרת סדרות אגרות חוב קיימות אחרות של החברה כי לא תבצע חלוקה במידה שבמועד ההחלטה על החלוקה או כתוצאה מהחלוקה מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי, וכן במידה שבמועד ההחלטה על החלוקה או כתוצאה מהחלוקה, החברה לא תעמוד באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטרי הנאמנות של אגרות החוב הקיימות שהנפיקה החברה⁴. מעבר למגבלות אלה ולמגבלות המפורטות בסעיף 5.4 זה לעיל, אין לחברה מגבלות נוספות בקשר עם חלוקה למועד שטר נאמנות זה.

5.5. אמות מידה פיננסיות

5.5.1. התחייבות לשמירה על הון עצמי מינימלי - החברה מתחייבת כי כל עוד אגרות החוב (סדרה כ') קיימות במחזור, הונה העצמי של החברה (הון המיוחס לבעלי המניות של החברה, כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו, לא יפחת מסכום של 2.9 מיליארד ש"ח במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים.

5.5.2. יחס הון עצמי למאזן - החברה מתחייבת כי כל עוד אגרות החוב (סדרה כ') קיימות במחזור, ההון העצמי של החברה כולל זכויות שאינן מקנות שליטה ובתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו, כפי שהם מפורטים בדוחותיה

⁴ לפירוט אמות המידה הפיננסיות בשטרי הנאמנות של החברה ראו בדוח הרבעוני של החברה שפורסם ביום 21.5.2020 (אסמכתא מס': 2020-01-050769) ובדוחות הצעת המדף שפרסמה החברה אליהם צורפו שטרי הנאמנות הרלבנטיים.

המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו, לא יפחת מ-23% מסך המאזן של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו, במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים או יותר. לעניין סעיף זה, "סך המאזן" משמעו, סך המאזן של החברה, בניכוי מזומנים (שאינם מוגבלים), שווי מזומנים (שאינם מוגבלים), בטוחות סחירות, נכסים פיננסיים לזמן קצר ונכסים שוטפים מסוג הלוואות ופקדונות לזמן קצר.

מוסכם כי בכל עת שבו יחול שינוי בכללי החשבונאות המקובלים או שינוי רגולטורי אחר (להלן: "שינוי חשבונאי"), אשר כתוצאה ממנו יחול שינוי (גידול או קיטון) בהון העצמי העולה על 5% מההון העצמי לולא היה מיושם השינוי החשבונאי; או אשר כתוצאה ממנו יחס ההון העצמי למאזן ישתנה (יגדל או יקטן) בשיעור העולה על 5% מהיחס לולא היה מיושם השינוי החשבונאי; או שכתוצאה ממנו וללא תלות בגובה השינוי החשבונאי לא תעמוד החברה באילו מאמות המידה הפיננסיות - אזי החל ממועד היישום לראשונה של השינוי החשבונאי, תותאם אמת המידה הפיננסית הרלוונטית באופן יחסי להשפעה הנובעת מיישום השינוי החשבונאי.

לדוגמא, אם לולא היישום של השינוי החשבונאי ההון העצמי של החברה עומד על 8 מיליארד ש"ח, וכתוצאה מהיישום לראשונה של השינוי החשבונאי ההון העצמי עומד על 8.8 מיליארד ש"ח, דהיינו, ההון העצמי גדל ב-10%, אזי אמת המידה הפיננסית הרלבנטית (קרי, הון עצמי מינימאלי) תותאם באותו שיעור גידול, כך שתוגדל אף היא ב-10%, וזאת החל ממועד היישום לראשונה של השינוי החשבונאי (ותהיה מאותה עת - 3.08 מיליארד ש"ח).

דוגמא נוספת - ככל שיחס ההון העצמי למאזן לפני השינוי היה 60%, שינוי המחייב התאמה יתבצע רק אם היחס יגדל מעל ל-63% או יקטן מתחת ל-57%. ולהמחשה, אם לולא היישום של השינוי החשבונאי עמד יחס ההון העצמי למאזן על שיעור של 60% ובעקבות היישום לראשונה של השינוי החשבונאי גדל יחס ההון העצמי למאזן לשיעור של 66%, דהיינו היחס גדל ב-10%, אזי יחס ההון העצמי למאזן יותאם באותו שיעור גידול, כך שיחס ההון העצמי למאזן יוגדל אף הוא ב-10% וזאת החל ממועד היישום לראשונה של השינוי החשבונאי (ויהיה מאותה עת - 25.3%).

יובהר כי במקרה של התאמת אמת מידה פיננסית בגין שינוי חשבונאי כאמור, יראו את שטר הנאמנות כמתוקן ביחס לאמת המידה הפיננסית הרלוונטית כך שיכלול את אמת המידה המותאמת, וזאת מבלי שיידרש אישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב לתיקון האמור. במקרה כאמור, החברה תפרסם גילוי למחזיקי אגרות החוב בדבר התאמת אמת המידה (במסגרת דוחותיה הכספיים לרבעון הראשון בו מבוצעת התאמת אמת המידה או בדיווח נפרד, לפי שיקול דעת החברה).

בדיקת עמידת החברה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות בסעיף 5.5 זה תתבצע ביום פרסום הדוחות הכספיים המאוחדים הרבעוניים או השנתיים של החברה ביחס לרבעון הקלנדארי שהסתיים במועד לגביו נערכו הדוחות כאמור. החברה תכלול בכל דוח

דירקטוריון שיפורסם על ידי התייחסות לעמידת החברה בהתחייבויות כאמור וזאת בצירוף הנתון המספרי. לבקשת הנאמן, ולא יאוחר מ- 7 ימי עסקים ממועד בקשתו כאמור, החברה תעביר לנאמן אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בחברה בתחום הכספים בדבר עמידה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות בצירוף תחשיב וכן במקרה של שינוי חשבונאי - לרבות בגין שינוי חשבונאי אשר בעקבותיו תותאמה אילו מאמות המידה הפיננסיות כאמור, אישור נושא המשרה יכלול פירוט בדבר השינוי החשבונאי שאירע, השפעתו על אמות המידה הפיננסיות והתאמת אמת המידה הרלוונטית בשל כך, בצירוף תחשיב של אמת המידה הפיננסית הרלוונטית טרם השינוי החשבונאי ולאחר השינוי החשבונאי, בנוסח לשביעות רצון הנאמן. הנאמן רשאי להסתמך על אישור החברה ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו.

6. בטחונות

6.1. לצורך הבטחת פירעון כל תשלומי הקרן והריבית (לרבות ריבית פיגורים, אם וככל שתהיה) והפרשי הצמדה שהחברה מתחייבת לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') על פי שטר הנאמנות במלואם ובמועדם, ולהבטחת הקיום המלא והמדויק של כל יתר תנאי אגרות החוב (סדרה כ'), מתחייבת החברה לשעבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ'), את הזכויות והנכסים כמפורט להלן:

6.1.1. הערת אזהרה והתחייבות לרישום משכנתה

ההתחייבות לרישום משכנתה (כהגדרתה תחת ההגדרה של "השעבודים הקיימים" שבסעיף 1.9 לעיל) וכן הערות האזהרה הרשומות לטובת הנאמן בגין התחייבות לרישום משכנתה על זכויות הבעלות של עיריית חיפה בחלקות 13 בגוש 11190 ו- 201 בגוש 11193 לפי שטר 38761/2013/1 מיום 4 באוגוסט 2013 (כמפורט תחת ההגדרה של "השעבודים הקיימים" שבסעיף 1.9 לעיל).

החברה מבהירה כי ההתחייבות לרישום משכנתה אשר ניתנה בקשר עם השעבודים הקיימים (לטובת הנאמן לסדרה ח') לא יוחדה לסדרת אגרות חוב מסוימת שתונפק על ידי החברה ובהתאם לכך גם הערת האזהרה אשר נרשמה לטובת הנאמן (בתפקידו כנאמן סדרה ח') מכוח ההתחייבות לרישום משכנתה לא יוחדה לסדרת אגרות חוב מסוימת. משכך, ההתחייבות לרישום משכנתה והערת האזהרה שנרשמה מכוחה תבטחנה את רישומן של המשכנתאות בקשר עם הנכס המשועבד להבטחת אגרות החוב (סדרה כ'), וזאת החל ממועד ביצוע החלפת הבטוחות בהתאם למפורט בסעיף 6.10.2 להלן.

6.1.2. שעבוד קבוע - ביחס לפירות הנכס המשועבד

שעבוד קבוע, בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, וכן המחאה על דרך שעבוד קבוע, מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על מלוא (100%) הזכויות של הממשכנת מכוח הסכמי השכירות הקיימים וכן הסכמים עתידיים שיתווספו על ההסכמים הקיימים ו/או יחליפו אותם, על שינוייהם מעת לעת בקשר עם מתחם הגרנד קניון לרבות זכויות הממשכנת לקבלת הפירות הנובעים וכן שינבעו ממתחם הגרנד קניון, לרבות מכוח הסכמי שכירות קיימים וכן הסכמי

שכירות עתידיים שיתווספו על ההסכמים הקיימים (ואלו שיחליפו אותם), על שינוייהם מעת לעת בקשר עם מתחם הגרנד קניון, ולרבות הפירות שינבעו, ככל שינבעו, מממוש זכויות בנייה נוספות קיימות וכן עתידיות במתחם הגרנד קניון.

להסרת ספק, הפירות הנובעים וכן שינבעו ממתחם הגרנד קניון הינם לרבות כל התקבולים הכספיים הנובעים ממתחם הגרנד קניון ולרבות דמי השכירות, דמי פדיון, דמי ניהול, דמי שימוש וכן כל תשלום שמשולם ושישולם על ידי שוכרים במתחם הגרנד קניון, הקיימים על פי הסכמי השכירות החלים כיום, על שינוייהם מעת לעת ולרבות הסכמי שכירות עתידיים שיתווספו על ההסכמים הקיימים ושיחליפו אותם, ובכלל זה פירות הנובעים מהשכרת אנטנות סלולריות, ממכירת חשמל בצובר, מהשכרת שטחי גגות לצורך הפקת חשמל, ככל שתהיינה.

פעם בשנה, בתוך תקופה של 90 ימים מתום כל שנה קלנדארית, אם וככל שנחתמו הסכמי שכירות חדשים יתוקן השעבוד המפורט בסעיף זה לעיל, באופן שיחיל את השעבוד האמור על זכויותיה של החברה לפירות מכוח הסכמי שכירות חדשים שנחתמו, וזאת ממועד יצירת ורישום השעבוד האמור או ממועד התיקון האחרון בהתאם לפסקה זו, לפי המאוחר, בנוסח לשביעות רצון הנאמן. ככל שלא נחתמו הסכמי שכירות חדשים במהלך השנה הקלנדארית החולפת, תמסור החברה במהלך 90 הימים מתום השנה הקלנדארית כאמור אישור חתום על ידי נושא משרה בכירה בחברה על כך ולא יתוקן השעבוד כאמור.

6.1.3. שעבוד קבוע - ביחס לתגמולי ביטוח

שעבוד קבוע, בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, וכן המחאה על דרך שעבוד קבוע, מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על מלוא תגמולי הביטוח המגיעים וכן אשר יגיעו לחברה בקשר עם מתחם הגרנד קניון, על פי פוליסת ביטוח אש מורחב כמפורט ובתנאים המצוינים בסעיף 6.9.4 להלן (לרבות מגבלת סכום מקסימלי של תגמולי ביטוח אשר יועברו ישירות לחברה), והכל בקשר עם מתחם הגרנד קניון.

6.1.4. שעבוד קבוע – ביחס למתחם הגרנד קניון

שעבוד קבוע, בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום וכן המחאה זכות על דרך שעבוד קבוע, בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות הממשכנת בקשר עם מתחם הגרנד קניון לרבות הזכויות להירשם כבעלים במתחם הגרנד קניון והזכויות מכח ההסכם עם עיריית חיפה.

6.2. להסרת ספק יובהר, כי החברה תהא רשאית לשעבד את רכושה שאינו משועבד אותה שעה לטובת הנאמן או שלא קיימת התחייבות לשעבדו לטובת הנאמן, כולו או מקצתו, בכל שיעבוד ובכל דרך שהיא, לטובת צד שלישי כלשהו, ללא צורך בהסכמה כלשהי מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב (סדרה כ').

עוד מובהר, כי החברה או החברה המשעבדת, לפי הענין, תהא רשאית לשעבד את נכסי המקרקעין המשועבדים אותה שעה לטובת הנאמן, כולם או מקצתם, לטובת צד שלישי כלשהו, בשעבוד נחות לשעבדים הניתנים או שיינתנו על פי שטר נאמנות זה לנאמן, ללא צורך בהסכמה כלשהי מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') ובלבד שעל השעבוד הנחות לטובת צד שלישי כלשהו יחולו התנאים המפורטים בסעיף זה להלן ויימסר לנאמן אישור עו"ד כאמור בסעיף 6.9.1 ח לשטר זה.

(1) השעבוד הנחות לא יהיה ניתן למימוש אלא בכפוף לקבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב מראש בהחלטה מיוחדת, ולא תהיה לנאמן או למחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') אחריות כלשהי בגין נזקים, ככל שייגרמו, למאן דהוא, בגין שיהיו בכינוס האסיפה או בקבלת ההחלטה או קבלת החלטה שלא לאשר את מימוש השעבוד הנחות; (2) השעבוד הנחות יהיה נחות לשעבוד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב באופן שכל תמורה שתתקבל במסגרת מימוש הנכס המשועבד תשולם קודם לנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב עד לפירעון המלא של כל התחייבויות החברה בקשר עם אגרות החוב, ורק לאחר פירעון מלוא התחייבויות החברה בקשר עם אגרות החוב יהיה בעל השעבוד הנחות זכאי לקבל כל יתרה שתיוותר, ככל שתיוותר; (3) בעל השעבוד הנחות או מי מטעמו, בין במישרין ובין בעקיפין, לא יהיה רשאי להתנגד ו/או למנוע ו/או לעכב ו/או להגביל את מימוש השעבוד הקודם לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, והוא לא יהיה רשאי להתערב בשום צורה ואופן בהליכי מימוש השעבוד הקודם לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב; (4) החברה תודיע על השעבוד הנחות בכתב לנאמן תוך התייחסות לעמידה בתנאים הנקובים בסעיף זה לעיל ותדווח על כך למחזיקי אגרות החוב בדוח מיידי; (5) במסמכי השעבוד הנחות תכלל הוראה לפיה סמכות השיפוט תהא נתונה לבתי המשפט המוסמכים בישראל; (6) השעבוד הנחות לא יפגע בזכויות הנאמן ובזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') מכוח השעבדים שיירשמו על פי שטר זה. ככל שתיצור החברה שעבוד נחות כאמור בסעיף זה, תמסור לנאמן אישור עו"ד כי על השעבוד הנחות חלים כל התנאים שבסעיף זה.

6.3. מבוטל.

6.4. מבוטל.

6.5. החברה מבהירה כי היות שלמועד שטר זה, טרם הושלם רישום הליך פרצלציה (איחוד וחלוקה) המייחד את מתחם הגרנד קניון מכלל המקרקעין גם טרם הושלם רישומה של הממשכנת כבעלים בפנקסי המקרקעין של מתחם הגרנד קניון. לפיכך, בהתאם לאמור בסעיף 6.1 לעיל, תשועבדנה זכויותיה החוזיות של הממשכנת מכח ההסכם עם עיריית חיפה לרבות זכויותיה להירשם כבעלים בקשר עם מתחם הגרנד קניון. בנוסף, הערות האזהרה שנרשמו מכוח ההתחייבות לרישום משכנתה (כהגדרתה לעיל), לא תימחקנה עם ביצוע החלפת בטוחות לסדרה ח' כאמור בסעיף 6.10.2 להלן, והן תשמשנה כבטוחה עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') לאחר ביצוע החלפת הבטוחות כאמור.

לאחר השלמת הליך הפרצלציה (איחוד וחלוקה) ובד בבד עם רישום זכויות הבעלות במתחם הגרנד קניון על שם הממשכנת, וזאת ככל שיושלמו הפרצלציה והרישום כאמור, החברה מתחייבת כי תיווצר ותירשם משכנתה בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת

הנאמן על מלוא זכויות הבעלות של הממשכנת במתחם הגרנד קניון. רישום הפרצלציה, הבעלות והמשכנתה לטובת הנאמן, ייתכן שיהיו כפופים לקבלת אישור חברת החשמל לישראל בע"מ ו-"דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ (להלן בהתאמה: "חח"י" ו-"דלק"), לטובתן רשומות הערות אזהרה על חלק מהמקרקעין (כמפורט בסעיף 6.11.5 להלן) וכן ייתכן שגם לאישורה של רשות מקרקעי ישראל (אם וככל שתיוותר בעלים של חלק מהמקרקעין). הנאמן מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך רישום המשכנתה כאמור לעיל.

ככל שישתנו בעתיד הוראות הדין כך שיהיה צורך ברישום השעבודים או המשכנתה (ככל שתיווצר ותירשם) במרשם נוסף, החברה תפעל כמתחייב על פי דין ותמציא מסמכים בנוסח לשביעות רצון הנאמן. להסרת ספק, מובהר כי למעט כמפורט לעיל בקשר עם השלמת הליך הפרצלציה ורישום הבעלות במתחם הגרנד קניון על שם הממשכנת, לא תהיה על החברה החובה לרשום משכנתה ו/או שעבוד ו/או הערת אזהרה ו/או משכון על מתחם הגרנד קניון בכל מרשם אחר (או לנקוט בכל פעולה דומה), זולת כמפורט בסעיף זה לעיל וכנדרש על פי דין.

6.6 עם המצאת המסמכים הבאים כולם לידי הנאמן יראו את השעבודים המפורטים בסעיף 6.1 לעיל, כ"נרשמו":

6.6.1 מבוטל.

6.6.2 נסח לשכת רישום מקרקעין המעיד כי הערות האזהרה בגין ההתחייבות לרישום משכנתה כמפורט תחת ההגדרה של "השעבודים הקיימים" שבסעיף 1.9 לעיל עודן קיימות ורשומות.

6.6.3 טופס פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10) חתום במקור על ידי הממשכנת אליו יצורפו כחלק בלתי נפרד הסכם השעבוד חתום במקור על ידי הממשכנת ושטר הנאמנות נושאים חותמת "הוגש לבדיקה" או "נתקבל" (או כל נוסח דומה אחר) של רשם החברות, או לחילופין, אישור על הגשת המסמכים כאמור באופן מקוון או העתק מהמייל אשר נשלח לרשם החברות, על כל צרופותיו, לצורך הרישום, ותאריך של רשם החברות מתאריך שאינו מאוחר מ-21 ימים ממועד החתימה על הסכם השעבוד.

6.6.4 תעודת רישום שעבוד בגין השעבודים הנזכרים בס"ק 6.1.2 – 6.1.4 לשטר, בצירוף פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום השעבודים; על אף האמור יובהר, כי ככל שיתקבל בידי הנאמן פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום השעבודים, אי המצאת תעודת רישום השעבוד מרשם החברות לא יהווה, כשלעצמו, מגבלה שלא תאפשר העברת התמורה שתתקבל בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה כ') לחברה. תעודת רישום השעבוד ברשם החברות תומצא לנאמן עם קבלתה בחברה והחברה תעשה את מירב המאמצים להמציאה לנאמן עם קבלתה בחברה (מוקדם ככל שניתן).

6.6.5 חוות דעת חתומה במקור של עורך דין חיצוני של החברה בדבר זכויות הממשכנת בנכס המשועבד, וכן כי השעבודים על הנכס המשועבד נרשמו כדין

בישראל, כי אין מגבלה על פי הדין על שעבוד, אכיפה, מימוש ומכירה אגב מימוש של הנכס המשועבד בישראל, למעט המגבלות המתוארות בחוות הדעת (ושהן המגבלות המפורטות בשטר הנאמנות), והיות השעבודים על הנכס המשועבד בתוקף לרבות בשים לב לשימוש בהתחייבות לרישום משכנתה והערות האזהרה מכוחה להבטחת רישומן של המשכנתאות בקשר עם הנכס המשועבד להבטחת אגרות החוב (סדרה כ') כמפורט בסעיף 6.1.1 לעיל, בנוסח כפי שיוסכם עם הנאמן ולשביעות רצון הנאמן.

6.6.6. אישור ביטוח (מקורי או העתק נאמן למקור) מאת המבטח בדבר קיומה של פוליסת ביטוח לנכס המשועבד ובדבר קיומו של שעבוד, כאמור בסעיף 6.1.3 לשטר, לטובת הנאמן, וכי הוא מתחייב להודיע לנאמן, בכתב, על ביטולה של פוליסת הביטוח ו/או על שינוי לרעה בהיקף הכיסוי, בהתאם לאמור בסעיף 6.9.4(ג) לשטר.

6.6.7. תצהיר חתום במקור של נושא משרה בכירה בממשכנת, כפי שידוע למצהיר על פי ידע אישי, כי אין השעבוד סותר או עומד בניגוד להתחייבויות החברה או הממשכנת לצדדים שלישיים, בנוסח כפי שיוסכם עם הנאמן לשביעות רצונו של הנאמן.

6.6.8. אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר עמידה בשווי הבטוחתי במועד ההנפקה, בהתאם להוראות סעיף 6.8.1 להלן, בנוסח כפי שיוסכם עם הנאמן ולשביעות רצונו.

6.6.9. הסכמת הנאמן לאגרות החוב (סדרה ח') כבעל השעבודים הקיימים, לרישום השעבודים מדרגה שנייה על פי שטר זה על הנכס המשועבד. יובהר, כי הנאמן לאגרות החוב (סדרה ח') נתן את הסכמתו כאמור לרישום השעבוד על הנכס המשועבד, וכי למועד חתימת שטר זה, תנאי זה התקיים.

6.6.10. התחייבות חתומה במקור על ידי הממשכנת בנוסח **שנספח ב'** לשטר זה.

ככל שלא יומצאו כל האישורים המנויים בסעיפים 6.6.1 - 6.6.10 לעיל, בתוך תקופה בת 120 ימים ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה כ') (כאשר מוסכם כי ימים בהם לשכת רישום המקרקעין או משרדי רשם החברות או משרדי רשות המסים או משרדי הרשות המקומית יהיו סגורים או ימים שלא ניתן יהיה לקבל שירות אצל הגופים או המוסדות האמורים – לא יבואו במניין 120 הימים) (להלן: "**התקופה ליצירת ורישום השעבודים**"), החברה תפעל לביצוע פדיון מוקדם מלא ומחיקה מן המסחר של אגרות החוב (סדרה כ') בהתאם לסעיף 7.2 להלן, בשינויים המחויבים, ובלבד שהסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב יהיה הנקוב בסעיף 7.2.7(2) לשטר בלבד (קרי, קרן אגרות החוב (סדרה כ') בתוספת ריבית והפרשי הצמדה). הנאמן יהא רשאי לאשר, לבקשת החברה, הארכה של התקופה ליצירת ורישום השעבודים ב- 30 ימים נוספים, היינו: להאריכה ל- 150 ימים בסך הכל, וזאת מבלי צורך בקבלת אישור מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ'). הארכת התקופה ליצירת ורישום השעבודים מעבר לאמור לעיל (קרי, מעבר ל- 150 ימים) תתאפשר בהחלטה רגילה, שתתקבל על ידי אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ'), ובלבד שהארכה שתתקבל באסיפה כאמור תהא

תחומה בזמן. החברה תהא אחראית לבצע את כל הנדרש על פי דין לשם ביצוע הפדיון המוקדם, לרבות מול מסלקת הבורסה, ותמציא לנאמן במועד כל מסמך ואישור הנדרשים לו לשם השלמת המהלך. עם ביצוע הפדיון המוקדם הכפוי יפקע שטר נאמנות זה ויהא חסר כל תוקף.

6.7. שחרור, מכירה והחלפת נכסים משועבדים

6.7.1. החלפת נכס משועבד - החברה תהיה זכאית, מעת לעת (וללא הגבלה במספר הפעמים), לשחרר את השעבוד על הנכס המשועבד, בדרך של החלפת השעבוד על הנכס המשועבד (להלן: "**הנכס המוחלף**"), בשעבוד, משכנתה או משכון, בדרגה ראשונה של אילו מהנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה, אחד או יותר, מסוג אחד או מכמה סוגים וכל שילוב ביניהם, והכול - לפי שיקול דעתה של החברה (לעיל ולהלן: "**הנכס המחליף**"), ובלבד שיתקיימו כל התנאים המפורטים בסעיף 6.7.1.1 ו/או 6.7.1.2 להלן, לפי העניין:

6.7.1.1. ככל שהנכס המחליף הוא "נכס מקרקעין משועבד"
(כהגדרתו תחת ההגדרה של "הנכסים המותרים לשעבוד
כבטוחה"):

א. מתקיים אחד מאלה:

(1) החלפת נכסים משועבדים באישור אסיפת מחזיקי
אגרות חוב - תתקבל מראש הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ'), וזאת בהחלטה ברוב הקבוע בסעיף 24.2 לשטר; או -

(2) החלפת נכסים משועבדים תוך שימוש ב"מנגנון
החלפה סביר" מבלי להידרש להחלטת אסיפת מחזיקי אגרות חוב – על אף האמור בס"ק (1) לעיל והתנאים המנויים שם, החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להחליף את הנכס המוחלף בנכס מקרקעין משועבד, **מבלי להידרש לאישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ')**, ובלבד שבמועד השינוי –

(א) השווי הבטוחתי של הנכס המחליף יחד עם השווי הבטוחתי של כל יתר הנכסים המשועבדים ככל שקיימים נכסים נוספים (כהגדרת השווי הבטוחתי בסעיף 6.8 להלן) לא יפחת מיתרת הערך הנקוב בגין אגרות החוב (סדרה כ'), בתוספת הפרשי ההצמדה בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה כ');

(ב) רמת הסיכון של הנכס המחליף אינה גבוהה באופן

מהותי מזו של הנכס המוחלף, וזאת בהתאם לאישור דירקטוריון החברה לאחר שבחן את הנכס המוחלף וקבע כי האמור לעיל מתקיים⁵;

(ג) החברה המציאה לנאמן אישור חתום על ידי נושא משרה בחברה כי נכון למועד ההחלפה היא עומדת בהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב;

(ד) סך הזכויות המשועבדות בנכס המוחלף לא יפחתו מ- 50% מסך הזכויות באותו נכס מחליף.

החברה תפרסם דיווח מידי 14 יום לפחות קודם לביצוע ההחלפה בפועל, הכולל, בין היתר, את הפרטים הבאים: מועד שינוי הבטוחות; הערכת שווי לקביעת ערכה של הבטוחה הקיימת ושל הבטוחה החדשה בהתאם לתנאים המתוארים בסעיף 6.8.2 להלן; הסברי הדירקטוריון לעניין עמידה בתנאים של סעיף 6.7.1.1.א(2) זה.

לעמדת החברה המנגנון הקבוע בסעיף זה לעיל נקבע כמנגנון לפי סעיף 135 לחוק ניירות ערך.

ב. התחייבות של חברה משעבדת -

למען הסר ספק, מובהר כי בכל מקרה של החלפת נכסים, הן בהתאם לס"ק א(1) והן בהתאם לס"ק א(2) שבו הנכס המוחלף אינו בבעלות החברה במישרין, הרי שכתנאי להחלפת הנכס המוחלף תחתום החברה המשעבדת (בעלת הזכויות בנכס המוחלף) על התחייבות בלתי חוזרת כלפי הנאמן לקיים את הוראות שטר נאמנות זה, בנוסח שבנספח ב' לשטר זה.

במקרה כזה יחולו הוראות סעיף 6.9.12 לשטר נאמנות זה.

6.7.1.2. ככל שהנכס המוחלף הוא אילו מהנכסים המותרים לשעבוד

בבטוחה שאינו "נכס מקרקעין משועבד" (כלומר, הוא בטוחות פיננסיות, אחת או יותר) – על אף האמור בסעיף 6.7.1.1 לעיל, החברה תהא רשאית להחליף את הנכס המוחלף בנכס מחליף שהוא בטוחה פיננסית אחת או יותר, מבלי שתידרש לאישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב ומבלי שתידרש לעמוד בתנאי סעיף 6.7.1.1 לעיל, ובלבד שהנכס המוחלף ישועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') בשעבוד יחיד מדרגה ראשונה (וזאת למעט ערבות בנקאית אשר תופקד בידי הנאמן) ושהחברה פרסמה דיווח מידי בדבר כוונתה לבצע החלפה

⁵ ויובהר כי בחינת הדירקטוריון בדבר רמת הסיכון של הנכס תיעשה ביחס לנכס המוחלף עצמו לעומת הנכס המוחלף.

כאמור לפחות 5 ימי עסקים טרם ביצוע ההחלפה בפועל וציינה בדיווח המידי הנ"ל כי ההחלפה כאמור בסעיף זה היא לתקופה זמנית בלבד ואת המועד הצפוי להחלפת הבטוחות הפיננסיות בנכס מקרקעין משועבד וכן כי השווי הבטוחתי של הנכס המחליף (כמפורט בסעיפים 6.8.1 ב ו- 6.8.1 ג להלן) לא יפחת מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה כ') בתוספת הפרשי ההצמדה בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה כ'), ויודגש כי במועד שבו תחליף החברה את הבטוחה הפיננסית בשעבוד על נכס מקרקעין משועבד כאמור לעיל, הבחינה בדבר רמת הסיכון, כאמור בסעיף 6.7.1.1.א.(2) (ב) לעיל, תיערך ביחס לנכס המקרקעין האחרון ששימש כבטוחה לאגרות החוב.

6.7.1.3. דין הנכס המחליף יהיה כדין הנכס המוחלף, כאילו נכלל הנכס המוחלף מלכתחילה בהוראות שטר הנאמנות (לרבות בהגדרת "הנכס המשועבד"), לרבות זכותה של החברה לשוב ולהחליפו מעת לעת בהתאם לאמור לעיל.

6.7.1.4. הנאמן יהיה חייב לחתום תוך זמן סביר על כל מסמך או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לביצועה של ההחלפה, וזאת בתנאי שהתקיימו כל התנאים המפורטים בסעיף 6.7 זה לעיל, לרבות לצורך הסרת השעבוד מעל הנכס המוחלף, ולאחר שהחברה השלימה את הליכי השעבוד של הנכס המחליף, להנחת דעתו של הנאמן והעבירה לו את כל המסמכים המפורטים בסעיף 6.6 לעיל בקשר לשעבוד הנכס המחליף, וכן כל מסמך אחר שיידרש, בהתאם לשיקול דעתו הסביר של הנאמן, לצורך יצירת ו/או רישום השעבוד על הנכס המחליף.

שעבודים שתיצור החברה על הנכסים המותרים כאמור בשטר נאמנות זה יפקעו מאליהם לאחר שנפרעה במלואה היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה כ'). עם מסירת הודעת החברה על כך ולבקשתה, הנאמן יחתום על כל מסמך, אם וככל שיידרש לצורך הסרת שעבודים כאמור, וזאת בתוך 7 ימים ממועד שהתקבל בידי הנאמן אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה לפיו אגרות החוב (סדרה כ') נפרעו במלואן והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

6.7.2. שחרור נכס משועבד - בנוסף, החברה תהא רשאית, בכל מועד, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי (לרבות במקרה של פירעון תשלום כלשהו על חשבון קרן אגרות החוב), לדרוש מהנאמן להסיר שעבוד מנכס משועבד כלשהו (שאינו בטוחה פיננסית, שאז תחולנה הוראות סעיף 6.12 להלן), כולו או חלקו, באופן שהנכס (או חלק מהנכס, לפי העניין) ממנו הוסר השעבוד לא ייכלל בנכסים המשועבדים מאותו מועד ו/או לשנות את רישום השעבוד כך שיחול רק על חלק מהנכסים

המשועבדים או על חלק מנכס משועבד, לפי שיקול דעתה, מבלי שתידרש לשם כך לאישור הנאמן ו/או לאישור מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') (לרבות אישורם ביחס לזהות הנכסים שיוותרו משועבדים והנכסים שישוחררו כאמור), ובלבד שלאחר ההסרה כאמור, הזכויות המשועבדות בנכס המשועבד לא יפחתו מ- 50% מהזכויות בנכס המשועבד, ולא יהיה בשחרור כאמור כדי להביא לכך שייפגע תוקף שעבוד הנכס המשועבד ואין בשחרור כאמור כדי לפגוע ביכולת האכיפה, המימוש והמכירה של הנכס המשועבד כפי שהיו טרם השחרור, והנאמן מתחייב בזאת לפעול בהתאם לדרישת החברה כאמור ולחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים להסרת השעבדים. הסרת השעבדים כאמור תתאפשר רק במקרה שבו החברה תוכיח לנאמן, באמצעות חישובים מפורטים ואסמכתאות רלבנטיות המאושרים על ידי נושא המשרה הבכיר בחברה בתחום הכספים, כי לאחר גריעת הנכס/ים או כל חלק מהנכס כאמור, מהנכסים המשועבדים, השווי הבטוחתי (אשר יחושב כאמור בסעיף 6.8 להלן, למעט בתקופה של 24 חודשים שתחילתם במועד החתימה על השטר ובמהלכם בלבד, שאז, במקרה של הסרת שעבדים כאמור, השווי הבטוחתי של הנכס המשועבד ו/או של אילו מנכסי המקרקעין המשועבדים שיוותרו לאחר ההסרה כאמור, לפי העניין, יהא שווה לשווי הנכס כאמור על פי הערכת שווי (שומה), בהתאם לתנאים המתוארים בסעיף 6.8.2 להלן, כשהוא מוכפל ב- 0.75) של כלל הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן אותה עת (לא כולל החלק או הנכס אותו מבקשת החברה לשחרר) אינו נמוך מיתרת הערך הנקוב בגין אגרות החוב (סדרה כ') בתוספת הפרשי הצמדה בגינה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה כ') וכן בכפוף לאישור החברה כי במועד בקשת שחרור הנכסים משעבוד לא קמה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מידי (וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בסעיף 8 להלן). החברה תפרסם דוח מיידי 7 ימי עסקים לפני מועד הסרת השעבוד כאמור בדבר הכוונה להסיר את השעבוד בעוד 7 ימי עסקים בו יפורט השווי הבטוחתי כפי שיהיה לאחר הסרת השעבוד כאמור.

מובהר כי לאחר הסרת השעבוד מהנכסים המשועבדים, כולם או חלקם, כמפורט לעיל, לא יהיו כפופים בדרך כלשהי להוראות שטר זה.

6.7.3 מכירת נכסים משועבדים - החברה או חברה משעבדת, לפי העניין, תהיה רשאית, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, למכור לצדדים שלישיים את הנכס המשועבד, כולו או חלקו, ללא קבלת אישור הנאמן ו/או אסיפת המחזיקים לכך, ובלבד שיתקיימו כל התנאים שלהלן:

א. התמורה בגין מכירת הנכס המשועבד (היא התמורה שתקבל ממכירת החלק המשועבד בלבד בנכס ולא מעבר לכך) נטו, היינו בניכוי המס והוצאות ישירות של החברה בגין מכירת הנכס המשועבד ("התמורה נטו"), תופקד ישירות בחשבון הנאמנות. החברה מתחייבת לדאוג לכך כי הסכם המכר יכלול הוראה בלתי חוזרת לפיה התמורה נטו, כהגדרתה לעיל, תופקד ישירות בחשבון הנאמנות, וכי היא תאכף ביצוע הוראה זו.

ב. בעת המכירה, לא קמה עילה לפירעון מידי של אגרות החוב (סדרה כ') ו/או למימוש בטוחות, בהתאם לסעיף 8 להלן, וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בסעיף 8 להלן. החברה תמציא לנאמן אישור בכתב בדבר עמידה בסעיף זה בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

ג. לאחר ביצוע המכירה והפקדת התמורה נטו בחשבון הנאמנות כאמור, השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים כאמור לא יפחת מיתרת הערך הנקוב בגין אגרות החוב (סדרה כ') שבמחזור בתוספת הפרשי הצמדה בגינה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה כ'). החברה תמציא לנאמן קודם לביצוע המכירה תחשיב חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בקשר לתמורה הצפויה להתקבל בעסקת המכר, אישור כי לאחר ביצוע מכירה כאמור ובהתחשב בתמורה נטו שתופקד בחשבון הנאמנות כאמור, החברה תעמוד בשווי הבטוחתי כאמור, בצירוף תחשיב, אסמכתאות) וכל אישור או מסמך אחר שידרוש הנאמן בקשר עם האמור לעיל ולשביעות רצונו המלאה. יובהר כי הסכום העודף אשר יוותר בחשבון הנאמנות, מעבר לנדרש לצורך עמידה בשווי הבטוחתי, ישוחרר על ידי הנאמן לידי החברה, על פי הוראותיה של החברה.

ד. בכפוף להתקיימות התנאים המפורטים בסעיף זה לעיל, הנאמן יהא חייב לחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לביצועה של המכירה. לצורך כך יחתום הנאמן על כתב התחייבות לפיו הוא יסכים לסילוק השעבוד הרשום לטובתו בגין אותו נכס משועבד שנמכר בכפוף לעמידה בתנאים המפורטים בסעיף זה לעיל כנגד ולאחר ביצוע העברת התמורה נטו לחשבון הנאמנות כקבוע בסעיף זה לעיל.

6.7.4. מובהר בזאת כי ביחס לכל נכס משועבד, או נכס מחליף (כהגדרתו בסעיף 6.7.1 לעיל) מסוג נכס מקרקעין משועבד, המורכב ממספר נכסים, הוראות סעיף 6.7 בקשר לשחרור, החלפה או מכירה תחולנה ביחס לכל נכס בנפרד המרכיב את אותו נכס משועבד/נכס מחליף כאמור, באופן שבו כל נכס יהווה נכס משועבד בפני עצמו.

6.8. שווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים

6.8.1. באותם מקרים בהם נדרש בהתאם להוראות שטר זה לבחון את השווי הבטוחתי של "נכס המותר לשעבוד כבטוחה" ו/או של "הנכס המשועבד", לפי העניין, בהתאם להוראות שטר הנאמנות (היינו במקרים הבאים בלבד : במועד ההנפקה הראשונית של אגרות החוב (סדרה כ') (ונכון למועד ההנפקה כאמור), בעת הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה כ') כאמור בסעיף 4.1 לעיל ; בעת שחרור או החלפת הנכסים המשועבדים, כאמור בסעיף 6.7 לעיל, או בעת שחרור בטוחות פיננסיות, כאמור בסעיף 6.12 להלן, יחולו הכללים הבאים :

א. השווי הבטוחתי של הנכס המשועבד ו/או של אילו מנכסי המקרקעין המשועבדים, לפי העניין, יהא שווה לשווי הנכס כאמור על פי הערכת שווי

(שומה), בהתאם לתנאים המתוארים בסעיף 6.8.2 להלן, כשהוא מוכפל ב-0.8. יובהר כי ככל שהנכס כאמור משועבד בשעבוד קודם בדרגה לצורך הבטחת חוב שאינו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ'), שווי הנכס יחושב כאמור לצורך חישוב השווי הבטוחתי בהתאם לס"ק (א) זה, ומכך תנוכה יתרת קרן החוב הבלתי מסולקת של החוב המובטח בשעבוד הקודם בדרגה כאמור לרבות הפרשי הצמדה על יתרת הקרן כאמור (ככל שישנם);

ב. השווי הבטוחתי של הפיקדונות הכספיים המשועבדים ו/או ניירות ערך ממשלתיים ו/או מלווים קצרי מועד של מדינת ישראל בלבד (ככל שיהיו כאלו) יהא שווה לסכום הפיקדונות הכספיים או לערך של ניירות הערך או המלווים קצרי המועד כאמור בהתאם לשער הנעילה יום עסקים אחד עובר למועד בו נבחן היחס, לפי העניין, לרבות פירות שנצברו בגינם, אם וככל שנצברו;

ג. השווי הבטוחתי של הערבויות הבנקאיות יהא שווה לגובה הערבויות הבנקאיות על פי תנאיהן.

6.8.2. השווי של כל נכס מקרקעין משועבד ייקבע על פי הערכת שווי של נכס המקרקעין האמור, אשר תעמוד בכל התנאים הבאים:

א. הערכת השווי תיערך על ידי מעריך שווי בלתי תלוי אשר ייבחר על ידי החברה, ובלבד שיהיה בעל ניסיון בביצוע שומות נדל"ן לחברות ציבוריות בהתאם לדרישות חוק ניירות ערך ותקנותיו וזהותו תוסכם על-ידי הנאמן מראש ובכתב. מבלי לגרוע מכלליות האמור, מוסכם כי מעריכי השווי ברק, פרידמן קפלנר, שימקוביץ ושות', האושנר ושות', ירון ספקטור, יוסף זרניצקי וכן גרינברג אולפיןר ושות' מקובלים ומוסכמים על ידי הנאמן; יובהר כי בהסכמתו לזהות המעריך נסמך הנאמן לחלוטין על מצגי החברה ואישוריה לגבי ניסיונו של המעריך והיותו בלתי תלוי ולא חלה על הנאמן חובה לבחון דברים נוספים מעבר לכך.

ב. תאריך חתימת הערכת השווי יהיה לכל היותר 6 חודשים קודם למועד בחינת השווי למעט במקרה של החלפת נכס משועבד שאז תאריך חתימת הערכת השווי יהיה לכל היותר 3 חודשים קודם למועד בחינת השווי, או תקופה קצרה יותר ככל שיידרש עדכון להערכת השווי מכוח הוראות כל דין. מובהר כי מכתבי עדכון להערכת השווי אשר יתקבלו ממעריך השווי יחשבו כנכללים בהגדרת הערכת שווי לצורכי שטר הנאמנות.

ג. בהערכת השווי כאמור לא תילקחנה בחשבון הפחתות שווי בגין צורך במימוש מהיר או כל הפחתה אחרת שאינה נדרשת לפי התקן הרלבנטי לגבי הערכות שווי המבוצעות לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך ולצורך יישום תקינה חשבונאית (כיום, תקן 17.1). סוג השיטה אשר על בסיסה תבוצע הערכת השווי תצוין בהערכת השווי.

להסרת ספק, הערכת שווי אשר שימשה לצורך דוחותיהם הכספיים המבוקרים או הסקורים הרלוונטיים של החברה ו/או החברה המשעבדת, לפי העניין, תשמש גם לצורכי שטר זה, ובלבד שעמדה בכל התנאים המפורטים בסעיף 6.8.2 זה.

עד לפירעון המלא והסופי של אגרות החוב (סדרה כ'), החברה תבצע לכל נכס מקרקעין משועבד הערכות שווי עדכניות אשר תתפרסמנה לכל הפחות מדי שנה קלנדארית, אחת לשנה, במועד פרסום הדוחות הכספיים השנתיים. עם זאת, מובהר כי החברה לא תידרש להעמיד בטוחות נוספות (אלא במקרים המפורטים מפורשות בשטר זה קרי, במסגרת הרחבת סדרה בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 4.1 לעיל, החלפת בטוחות בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 6.7 לעיל) כתוצאה משינוי בשווי של נכס מקרקעין משועבד (לרבות במקרה בו על פי הערכות שווי חדשות ו/או מעודכנות של נכס מקרקעין משועבד, חלה ירידה בשווי). להסרת ספק, מובהר כי אין באמור בסעיף קטן זה כדי לגרוע מהוראות שטר זה בדבר בחינת השווי הבטוחתי של נכסי מקרקעין משועבדים במקרים בהם נדרשת לפי השטר בחינה כאמור.

6.8.3. בכל מועד שבו נדרשת החברה לבחון שווי בטוחתי (כאמור בסעיף 6.8.1 לעיל) תציג החברה לנאמן אישור של נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה או של מנכ"ל החברה, אליו יצורף תחשיב בקובץ אקסל, בדבר עמידת החברה בשווי הבטוחתי (קרי כי השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים אינו נמוך מיתרת הערך הנקוב בגין אגרות החוב (סדרה כ') שבמחזור בתוספת הפרשי ההצמדה בגינה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה כ') נכון למועד הרלוונטי), לפי העניין, ובמקרה של שווי בטוחתי של נכסי מקרקעין משועבדים, תצרף לתחשיב גם את כל הערכות השווי שנערכו לנכסי המקרקעין המשועבדים, לפי העניין, כאמור בסעיף 6.8.2 לעיל שתארכיחן כמפורט בסעיף 6.8.2ב לעיל, כאשר לעניין תחשיב השווי הבטוחתי כאמור בסעיף זה לעיל תילקח בחשבון הערכת השווי אשר שימשה לצורך דוחותיהם הכספיים המבוקרים או הסקורים הרלוונטיים של החברה ו/או החברה המשעבדת, לפי העניין (ובלבד שהיא עומדת בתנאים המפורטים בסעיף 6.8.2 לעיל), והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן. הנאמן יהיה רשאי להסתמך על האישור שהועבר אליו ולא יבדוק את נכונות האמור בו או בצרופותיו.

6.8.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה מתחייבת לכלול במסגרת דוחותיה הכספיים הרבעוניים והשנתיים ביחס לנכס המשועבד גילוי טבלאי כפי שנדרש ביחס לנכס מהותי מאוד בהתאם לעמדת סגל רשות ניירות ערך, כגון שווי נכס, שיעור תפוסה, דמי שכירות ממוצעים למ"ר ו-NOI, והכל כאמור בעמדה כאמור וכפי שתעודכן מעת לעת.

6.9. שונות

מוסכם כי ביחס לנכס המשועבד ו/או לנכסי מקרקעין משועבדים, לפי העניין, יתקיימו התנאים הבאים כדלקמן:

6.9.1.

החברה ו/או כל חברה משעבדת תהיה רשאית לבצע כל פעולה (משפטית או אחרת) בנכס המשועבד ו/או בנכסי המקרקעין המשועבדים כאמור, ללא צורך בקבלת אישור כלשהו מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב (להלן: **"הפעולות המותרות"**), לרבות הפעולות הבאות:

א. עבודות פיתוח, לרבות התקשרות עם חברות תשתית כגון בזק, חברת חשמל, וכיו"ב ולרבות מכירת "חדר חשמל", "חדר תקשורת", מתן זכות להנחת תשתיות וכיו"ב;

ב. פעילויות השבחה, תכנון, לרבות שינוי לתב"ע החלה על הנכס המשועבד, פיצול המקרקעין או חוזי החכירה החלים על המקרקעין, הגשת בקשות להיתרים וכל הליך הקשור בהוצאת היתרים כאמור, מדידה ועדכון תשריטים החלים על הקרקע, מיזוג (או המרה של) זכויות חכירה של החברה עם זכויות הבעלות שלה במקרקעין, רכישת בעלות במקרקעין, ייזום, בנייה (לרבות ניצול זכויות הקיימות למועד שטר הנאמנות או ניצול זכויות שלמועד שטר הנאמנות טרם קיימות), איחוד ו/או חלוקה וכן כל הכרוך בביצוע פעולות דלעיל לרבות הוצאת היתרי בניה וביצוע עבודות בניה/הריסה, ביצוע תשלומים, מתן התחייבויות לרשויות וכל פעולה הדרושה והמקובלת לביצוע הפעולות המפורטות לעיל (מובהר כי פעילויות כאמור בס"ק זה, עשויות לפגוע באופן זמני בהכנסות מהנכס המשועבד ו/או מנכסי מקרקעין משועבדים, לפי העניין);

ג. השכרה בשכירות חופשית ו/או בשכירות כלשהי שאינה שכירות מוגנת (אשר אין בה כדי למנוע או להגביל את רישום השעבוד או את מימושו או להידרש לקבלת הסכמה או אישור כלשהו מאותם שוכרים בקשר ליצירת השעבוד או למימושו, לרבות העברת הזכויות בנכס המשועבד, כולו או חלקו, לרוכש בהליך של מימוש) בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה ו/או רשות שימוש ו/או זכות חזקה לתקופות קצובות ו/או ביטול שכירות, רשות שימוש או זכות חזקה, באופן מלא או חלקי;

ד. כל פעולת ניהול והקניית זכויות שונות, לרבות זיקת הנאה ו/או עריכת שינויים לגביהן (לרבות עריכת שינויים לגבי זכויות וזיקות הנאה כאמור הקיימות במועד שטר הנאמנות) ו/או ביטולן באופן מלא או חלקי (אשר אין בה כדי למנוע או להגביל את רישום השעבוד או את מימושו או להידרש לקבלת הסכמה או אישור כלשהו מאותם שוכרים בקשר עם יצירת השעבוד או מימושו לרבות העברת הזכויות בנכס המשועבד, כולו או חלקו, לרוכש בהליך של מימוש);

ה. מכירה, שחרור או החלפת הנכס המשועבד על פי הוראות שטר הנאמנות (כנגד העמדת בטוחה אחרת בהתאם להוראות סעיף 6.7 לעיל, לרבות מכירת הנכס המשועבד ושימוש בתמורה לפדיון מוקדם של אגרות החוב) והכל בהתאם ובכפוף להוראות שטר זה;

ו. כל פעולות רישום והסדרה ביחס לנכס המשועבד, לרבות פרצלציה, רה-פרצלציה, רישום בתיים משותפים, רישום זכויות על שם החברה המשעבדת, רישום זכויות בעלות על שם החברה המשעבדת חלף זכויות חכירה, רישום בית משותף וכיו"ב. עם השלמת ביצוע פעולות כנ"ל יתוקנו הסכמי השעבוד ו/או שטרי המשכנתה באופן המשקף את השינויים הנ"ל ובנוסח לשביעות רצון הנאמן ;

ז. התקשרות בהסכמי שיתוף ו/או איחוד ו/או חלוקה עם בעלי זכויות במקרקעין סמוכים ("**הסכם שיתוף**") ובלבד שלא יהיה בהסכם השיתוף כדי לפגוע בתוקף השעבוד וכן כדי לעכב את אכיפת השעבוד ומימוש הנכס המשועבד ביחס למצב קודם להסכם השיתוף. החברה מתחייבת כי בהסכם השיתוף תיכלל התחייבות של הצדדים להסכם השיתוף לפיה אין בהסכם השיתוף כדי לפגוע בתוקף השעבוד וכדי לעכב את מימוש הנכס המשועבד ביחס למצב קודם להסכם השיתוף ;

ח. שעבוד נכס מקרקעין משועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') (לרבות, למען הסר ספק, הנכס המשועבד) בשעבוד נחות בלבד לטובת צד ג', ובלבד שיחולו הוראות סעיף 6.2 לשטר ;

ט. חתימה על כל מסמך ו/או שטר ו/או הסכם ו/או התחייבות בקשר עם הפעולות המפורטות לעיל וכן ביצוע כל רישום הכרוך בפעולות אלו ;

י. רישום הערות אזהרה לטובת רשויות מקומיות ו/או ממשלתיות ו/או חברות תשתית כאמור בס"ק (א) לעיל ;

יא. העברת הנכס המשועבד, כולו או חלקו, לחברה או לחברה בת אחרת של החברה, שישועבד על ידה באותם התנאים המפורטים בשטר זה, ובלבד שבד בבד עם העברה כאמור, החברה תמציא לנאמן את כל המסמכים המפורטים בסעיף 6.5 לשטר, בנוסח כפי שיוסכם עם הנאמן ולשביעות רצונו, לפי העניין.

והכל מעת לעת, במהלך העסקים הרגיל של החברה ביחס לנכס המשועבד ו/או לנכסי המקרקעין המשועבדים, במלואם או בחלקם, באופן שלא ייפגע השעבוד, לרבות באופן שבו עצם ביצוע הפעולות המותרות לא יטיל מגבלות על האכיפה והמימוש שאינן נזכרות בשטר זה, שנרשם לטובת הנאמן ומחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') בגין הנכס המשועבד ו/או נכסי המקרקעין המשועבדים כאמור.

יובהר כי נקיטת פעולה אשר אינה מצוינת לעיל במפורש כפעולה מותרת תתאפשר ובלבד שהחברה תמציא לידי הנאמן אישור עו"ד חיצוני, עוד קודם נקיטת הפעולה, כי אין בפעולה כאמור כדי לפגוע בשעבוד וכן בתוקף השעבוד שנרשם לטובת הנאמן בגין נכסי המקרקעין המשועבדים כאמור, וכי אין בנקיטת הפעולה כדי לפגוע ביכולת האכיפה, המימוש והמכירה של הנכס המשועבד כפי שהיו טרם נקיטת הפעולה, ובנוסח לשביעות רצון הנאמן.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הנאמן מתחייב בזאת כי בכל מקרה שבו תבקש זאת החברה ימציא (תוך חמישה ימי עסקים ממועד הבקשה) מכתב המופנה לחברה ו/או למי מהצדדים השלישיים עליו תורה החברה ואשר מציין את הסכמת הנאמן לביצוע פעולה מהפעולות המותרות כאמור לעיל וכן יחתום וימציא לכל רשות את המסמך הדרוש בנוסח המקובל באותה רשות לביצוע איזו מהפעולות המותרות כאמור לעיל.

6.9.2. השעבוד לטובת הנאמן על הנכס המשועבד ו/או על נכסי מקרקעין משועבדים, לפי העניין, בהתאם לשטר זה, לא יחול לגבי מיטלטלין ו/או לגבי כל ציוד ו/או מתקן הקיים בנכס המשועבד, אשר אינו בגדר מחוברים של קבע ושאינו נכלל בשווי של נכס המקרקעין המשועבד בהתאם להערכת השווי שתינתן בהתאם לאמור בשטר זה, בין שאלה בבעלות החברה ו/או בבעלות כל צד ג', לרבות שוכר של יחידה או שטח בנכס המשועבד ו/או ספק של החברה ו/או מחוברים של קבע אשר בהתאם להסכם השכירות הרלוונטי רשאי השוכר לפרקם בתום תקופת השכירות (כל אלה ייקראו להלן יחדיו: "**המיטלטלין**"). ככל שהנאמן יתבקש לעשות כן על ידי החברה, הוא יחתום על מכתב כלפי החברה או כלפי מי שהיא תורה לגביו, לפיו המשכון והשעבוד לטובתו אינם חלים ביחס למיטלטלין.

6.9.3. ביחס לשעבוד פירות הנכס המשועבד, כאמור בסעיף 6.1.2 לעיל, מובהר כי:

(א) עד למועד מימוש הנכס המשועבד, לא תחול על החברה או על חברה משעבדת, לפי העניין, כל מגבלה בקשר להכנסות הנכס המשועבד, וכן לגבי התקשרות עם צדדים שלישיים שמכוחם קמה הזכות לפירות כאמור, לרבות על שינוי ההסכמים עמם, ביטולם, התקשרות בהסכמים אחרים עם אותם צדדים שלישיים או עם צדדים שלישיים אחרים, וזאת בכפוף לאמור בסעיפים 6.9.1 ג, 6.9.1 ח ו- 6.11.6 לשטר זה. עם זאת, ולהסרת ספק, מובהר כי כל עוד הזכויות לפירות בגין הנכס המשועבד תהיינה משועבדות לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, החברה או חברה משעבדת, לפי העניין, לא תהיה רשאית למשכן או לשעבד או לבצע דיספוזיציה או להמחות את הזכויות לפירות כאמור לצד שלישי כלשהו, אלא בהתאם להוראות שטר זה.

(ב) עד למועד מימוש נכס המשועבד, לא תהיה על החברה או על חברה משעבדת, לפי העניין, כל חובה להודיע לשוכרים או לצד שלישי כלשהו על שעבוד נכס על פי שטר זה. כמו כן, במקרה של העברת הנכס המשועבד, כולו או חלקו, לחברה או לחברה בת אחרת של החברה כאמור בסעיף 6.9.1 לשטר, לחברה או לחברה משעבדת, לפי העניין, הזכות להעביר את זכויותיה והתחייבויותיה על פי הסכמי השכירות.

לעניין סעיף 6.9 זה, "**מועד מימוש הנכס המשועבד**" ייחשב המועד שבו התקבלה החלטת הנאמן ו/או אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') להעמיד את אגרות החוב (סדרה כ') לפירעון מידי ו/או לממש בטוחות בהתאם להוראות שטר

הנאמנות. להסרת ספק, מובהר כי אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 6.2 לעיל.

6.9.4.

החברה מתחייבת לכך שהממשכנת תרכוש, בעצמה או באמצעות מי מטעמה, ותחזיק בתוקף, עד לפירעון המלא של אגרות החוב (סדרה כ'), ביטוח רכוש מסוג "אש מורחב" המבטח את מבני הממשכנת הבנויים על המקרקעין המהווים את הנכס המשועבד על פי שטר זה (וכאמור בסעיף 6.7.1.3 לשטר – הוראות סעיף זה יחולו בשינויים המחויבים גם ביחס לנכס מחליף שהינו נכס מקרקעין משועבד אחר) (להלן לפי העניין: **"מבנה הנכס המשועבד"** ו- **"ביטוח מבנה הנכס המשועבד"**). על הביטוח האמור יחולו הוראות כדלקמן:

(א) שעבוד מדרגה ראשונה לטובת הנאמן, עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') של החברה בגין מלוא הזכויות לתקבולי ביטוח מבנה הנכס המשועבד. בכל מקרה של אבדן או נזק שנגרם למבנה הנכס המשועבד, תגמולי הביטוח ישולמו לפקודת הנאמן לאגרות החוב (סדרה כ'), עד שיעור טובת הנאתו ברכוש המבטח כפי שיהיה במועד קבלת תגמולי הביטוח ועד לסכום הנדרש לצורך פירעון מלוא חוב החברה בקשר עם אגרות החוב (סדרה כ').

(ב) על אף האמור בס"ק (א) לעיל, בכל מקרה של אבדן או נזק שייגרם למבנה מתחם הנכס המשועבד, בעקבות מקרה ביטוח אחד, ישולמו תגמולי הביטוח עד לשיעור השווה ל- 5% מהסכום המבטח בגין עלות כינונו מחדש של מבנה הנכס המשועבד, ובלבד שלא יפחת מסכום הערכת שווי הכינון האחרונה שנערכה למבנה הנכס המשועבד, ישירות לממשכנת ו/או לפקודתה, ללא צורך באישור מוקדם של הנאמן, למעט במקרה שבו חל מועד מימוש הנכס המשועבד (לפני קרות אירוע הביטוח) והנאמן הודיע על כך בכתב ומראש למבטח. הנאמן מתחייב כי תגמולי הביטוח שהנאמן זכאי לקבלם כאמור בגין נזקים שייגרמו (העולים על הסך השווה ל- 5% כאמור), ישמשו לשם קימום האבדן או הנזק למבנה הנכס המשועבד בלבד והם יומחו לממשכנת אשר מתחייבת כי תגמולי הביטוח ישמשו לשם ביצוע הקימום כאמור (ולהסרת ספק – תגמולי ביטוח בגין אובדן תוצאתי בקשר לפוליסה לא יכללו בשעבוד האמור לטובת הנאמן) וזאת עד למועד מימוש הנכס המשועבד (כהגדרת המונח בסעיף זה לעיל). למען הסר ספק, מובהר בזאת כי אישור של סמנכ"ל ההנדסה של החברה או האיש הבכיר ביותר בתחום ההנדסה בחברה, בדבר גובה הכספים שהוצאו בפועל, יהווה אסמכתא מספיקה לצורך העברת הסכום הדרוש מתוך תגמולי הביטוח לקימום כאמור לידי הממשכנת ו/או לידי הקבלן המבצע ישירות, לפי העניין.

(ג) ביטוח מבנה הנכס המשועבד יכלול סעיף לפיו המבטח יודיע לנאמן, בכתב, 30 יום מראש או מיד לאחר היוודע למבטח על: (1) שינוי לרעה בהיקף הכיסוי הביטוחי על פי פוליסת הביטוח או – (2) ביטולה של פוליסת

הביטוח (לעניין זה, מוסכם בזה כי לביטול הפוליסה (שאינה מוחלפת בפוליסה אחרת), יהיה תוקף רק ביום הנקוב בהודעה של המבטח, שהודעה עליה תימסר גם למחזיקי אגרות החוב (סדרה כ'), באמצעות הנאמן).

(ד) ככל שיוכח לנאמן, להנחת דעתו, כי תגמולי הביטוח השתלמו בגין נזקים או תקלות שהחברה או הממשכנת טיפלו בהם על חשבון, יועברו תגמולי הביטוח דלעיל על ידי הנאמן לממשכנת. להסרת ספק, תגמולי ביטוח בגין אובדן תוצאתי בקשר לפוליסה לא יכללו סעיף שעבוד לטובת הנאמן.

לבקשת הנאמן, החברה תמציא אישור ביטוח בחתימת המבטח, מדי תקופת ביטוח, בדבר תוקף הפוליסה, לרבות קיומו של סעיף שעבוד כנדרש על פי סעיף זה לעיל.

במקרה של העמדת אגרות החוב לפירעון מידי או מועד מימוש הנכס המשועבד, יודיע הנאמן לחברת הביטוח על ההעמדה לפירעון מידי, או על מועד מימוש הנכס המשועבד, לפי העניין, וזאת בהתאם לפרטים אודות דרכי התקשרות עם חברת הביטוח שתמסור לו החברה. פרטים כאמור ימסרו על ידי החברה לנאמן תוך שני ימי עסקים ממועד הודעת הנאמן לחברה על העמדת אגרות החוב לפירעון מידי או מימוש הנכס המשועבד.

6.9.5 עוד מובהר כי שטר זה אינו יוצר, ולא יפורש כיוצר, מגבלה כלשהי על עריכת שינויים בהחזקותיה של החברה או של חברה משעבדת בכל חברה בת שלה ו/או בחברה משעבדת אחרת אשר תעמיד בטוחות על פי שטר זה (לרבות מכירת כל או חלק ממניותיה בחברה משעבדת), ובלבד שלא יהיה בשינוי כאמור פגיעה בבטוחה שהועמדה לטובת מחזיקי אגרות חוב (סדרה כ'), ובזכויות של מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') בקשר עם בטוחה כאמור, לרבות יצירת מגבלה על האכיפה או המימוש שאינה נזכרת בשטר זה.

6.9.6 החברה מתחייבת בזאת להודיע בכתב לנאמן מיד כשנודע לה על החלטת אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') להעמיד את אגרות החוב (סדרה ח') לפירעון מידי ולהמציא לנאמן את כל הפרטים שיידרשו לו כדי להצטרף להליך.

6.9.7 להסרת ספק, יובהר כי החברה תהא רשאית לשעבד את רכושה שאינו משועבד אותה שעה לטובת הנאמן או שלא קיימת התחייבות לשעבדו לטובת הנאמן, כולו או מקצתו, בכל שיעבוד ובכל דרך שהיא, לטובת צד שלישי כלשהו, ללא צורך בהסכמה כלשהי מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב (סדרה כ').

6.9.8 למען הסר ספק, מובהר כי על הנאמן לא חלה חובה לבחון ובפועל הנאמן לא התבקש לבחון, לא בחן ולא יבחן, את הביטחונות אשר הועמדו ו/או יועמדו להבטחת התשלומים למחזיקי אגרות החוב, ובפועל הנאמן לא בחן את הצורך בהעמדת בטחונות להבטחת התשלומים למחזיקי אגרות החוב ואת שוויים של הביטחונות. הנאמן לא נתבקש לערוך, והנאמן בפועל לא ערך ולא יערוך, בדיקת נאותות (Due Diligence) כלכלית, חשבונאית או משפטית באשר למצב עסקי

החברה. כמו כן, מובהר כי במסגרת תפקידו נסמך הנאמן אך ורק על הערכות השווי שהחברה תמציא לידיו על פי הוראות שטר זה ועל הצהרות שיינתנו לו, ככל שיינתנו, מהנהלת החברה. יובהר כי בהתאם לתנאי שטר זה, הנאמן אינו נדרש לבחון את השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים על פי שטר זה, למעט במקרים המפורטים בסעיף 6.8.1 לשטר זה.

6.9.9. בהתקשרותו בשטר נאמנות זה, ובהסכמת הנאמן לשמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב, הנאמן אינו מחווה דעתו, באופן מפורש או משתמע, באשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ').

6.9.10. עוד מובהר כי לנאמן תהא הסמכות להסכים לכל שינוי בנוסח שטר המשכנתה ו/או התנאים המיוחדים הנלווים לשטר המשכנתה ו/או הסכמי השעבוד, באותם התנאים בהם רשאי הנאמן להסכים לשינויים בשטר הנאמנות גופו, כמפורט בסעיף 24 לשטר, בשינויים המחויבים.

6.9.11. הנאמן רשאי להסתמך על אישור ו/או כל מסמך שהועבר לו הנחזה להיות חתום כדין על ידי החברה, ואינו נדרש לבדוק ובפועל לא יבדוק את נכונות ודיוק תוכנו וכן לא יאמת את החתימות האמורות. ככל שהנאמן הסתמך על אישור ו/או כל מסמך כאמור ופעל או נמנע מפעולה עקב כך לא תועלה כנגדו טענה כלשהי בדבר מהימנות האישור ו/או כל מסמך.

6.9.12. מובהר בזה, למרות כל דבר אחר האמור בתנאי שטר נאמנות זה, כדלקמן:

(1) השעבודים בגין הנכס המשועבד על ידי החברה המשעבדת ייווצרו אך ורק להבטחת חיובי החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם, וכי אין בחתימת החברה המשעבדת על כתב התחייבות כלפי הנאמן לקיים את הוראות שטר נאמנות זה כדי להטיל על החברה המשעבדת אחריות כלשהי לחובות ו/או להתחייבויות, מכל מין וסוג שהוא, של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם, למעט העמדת השעבודים בגין הנכס המשועבד באותה עת כבטוחה לפירעון חובות והתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם, וכי מעבר לתמורה שתקבל אצל הנאמן ו/או מי מטעמו בגין מימוש השעבודים כאמור, לא יחולו על החברה המשעבדת כל עלות ו/או הוצאה ו/או תשלום כלשהו, לרבות מסים ו/או אגרות ו/או היטלים (למעט אלו החלים כתוצאה ממימוש הנכס המשועבד באותה עת ואשר מנוכים מהתמורה שתקבל בגין המימוש), מכל סיבה שהיא ומכל מין וסוג, כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם.

(2) למען הסר ספק, מובהר בזאת כי אך ורק הסכים שמחזיקי אגרות החוב יקבלו ממימוש השעבודים בגין הנכס המשועבד באותה עת ישמש למילוי כל התחייבויות החברה המשעבדת על פי שטר זה, ומחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם לא יוכלו לבוא בדרישות נוספות כלשהן כלפי החברה המשעבדת מכוח שטר זה.

(3) לפיכך, במקרה של אי כיבוד התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם יהיה מימוש השעבודים הסעד ו/או התרופה היחידים שלו יהיו זכאים מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם כלפי החברה המשעבדת (NON-RECOURSE), ואם לא יהיה די בתמורת מימוש השעבודים על הנכס המשועבד באותה עת לפירעון כל חובות והתחייבויות החברה – מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם לא יתבעו ו/או ידרשו מהחברה המשעבדת לשלם להם סכום כלשהו ולא תהינה להם תביעות ו/או דרישות כלשהן, כספיות או אחרות, לרבות בכל הנוגע להוצאות ולתשלומים הנוגעים למימוש השעבודים על הנכס המשועבד. אין באמור כדי לשחרר את החברה מחבותה לעמוד בכל התחייבויותיה בהתאם לשטר ובכלל זה לשאת במלוא התשלומים המגיעים למחזיקי אגרות החוב.

6.10. העברת התמורה לחברה

6.10.1. תמורת ההנפקה שתקבל בידי רכוז ההנפקה בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה כ') (בניכוי עמלת התחייבות מוקדמת, ככל שייקבע שתשולם), תועבר על ידי רכוז ההנפקה ביום המסחר השני שלאחר יום המכרז, במלואה, על פירותיה, לחשבון הנאמנות, כהגדרתו לעיל.

בקשר עם שיעבוד חשבון הנאמנות, ימסרו לנאמן המסמכים הבאים:

6.10.1.1. מקור של הסכם שיעבוד חתום על ידי החברה בקשר עם שיעבוד חשבון הנאמנות.

6.10.1.2. טופס פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10) חתום במקור על ידי החברה אליו יצורפו כחלק בלתי נפרד הסכם השעבוד ושטר הנאמנות כשהם חתומים על ידי החברה ונושאים חותמת "הוגש לבדיקה" או "נתקבל" (או כל נוסח דומה אחר) של רשם החברות, או לחילופין, אישור על הגשת המסמכים כאמור באופן מקוון או העתק מהמייל אשר נשלח לרשם החברות, על כל צרופותיו, לצורך הרישום, ותאריך של רשם החברות מתאריך שאינו מאוחר מ-21 ימים ממועד החתימה על הסכם השעבוד.

6.10.1.3. תעודות השעבוד בצירוף פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום שיעבוד חשבון הנאמנות מיד לאחר קבלתן על ידי החברה.

החברה תעביר לנאמן הוראות בכתב באשר לאופן השקעות הכספים המופקדים בחשבון הנאמנות והנאמן יפעל בהתאם להוראות אלה ובלבד שיושקעו הכספים כאמור בסעיף 16 להלן. הנאמן לא יהיה אחראי לבחון את טיב השקעות הכספים בחשבון הנאמנות ולא יהיה אחראי לתוצאות ההשקעה. החברה תישא בהוצאות ובעמלות הכרוכות בפתיחת חשבון הנאמנות ניהולו וסגירתו.

החברה רואה בקבלת תמורת ההנפקה אצל רכז ההנפקה כקבלת התמורה בחברה, ולאור זאת תבקש את רישום אגרות החוב (סדרה ח') למסחר בבורסה עם קבלת התמורה אצל רכז ההנפקה.

6.10.2.

החברה מצהירה כי למועד חתימת שטר הנאמנות רשומים בקשר למתחם הגרנד קניון השעבודים הקיימים לטובת הנאמן לסדרה ח'. רישום השעבודים המפורטים בסעיף 6.1 לעיל לטובת הנאמן כפופים לביצוע החלפת הבטוחות כמפורט להלן ולהסרת שעבוד מספר 63 הרשום בספרי רשם החברות של הממשכנת, בהתקיים כל התנאים שיפורטו במכתב הכוונות שיימסר לנאמן, כמפורט בסעיף 6.10.5 זה להלן.

בהתאם וככל שבמועד יצירת השעבודים לטובת הנאמן עדיין יהיו רשומים השעבודים הקיימים לטובת הנאמן לסדרה ח' להבטחת חובות החברה בגין אגרות חוב (סדרה ח') אזי יחולו ההוראות שלהלן:

6.10.2.1.

תמורת ההנפקה (בתוספת סכומים נוספים אשר ישולמו על ידי החברה, ככל שיידרשו) תשמש לביצוע החלפת בטוחות לסדרה ח' באופן שהסכום הדרוש לצורך ביצוע החלפת בטוחות בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ח'), שהוא נכון ליום 10.8.2021 בסך של כ-1,096 מיליון ש"ח, יופקד בידי הנאמן לסדרה ח' כנגד הסרת כל השעבודים הקיימים. בסמוך למועד ביצוע החלפת הבטוחות תמסור החברה לנאמן אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר סכום החלפת הבטוחות בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח') נכון למועד הצפוי לביצוע החלפת הבטוחות ("סכום החלפת הבטוחות").

6.10.2.2.

הסכמות החברה עם הנאמן לסדרה ח' בנוגע לאופן החלפת הבטוחות כאמור יוסדרו במסגרת מכתב כוונות מאת הנאמן לסדרה ח' אשר יופנה לממשכנת ו/או לחברה (להלן: "**מכתב הכוונות**"). במכתב הכוונות תיכלל הסכמת הנאמן לסדרה ח' לשחרור סופי ובלתי חוזר של ההתחייבות לרישום משכנתה והעברתה לידי הנאמן ולהסרת שעבוד מספר 63 מספרי רשם החברות של הממשכנת ומסירת המסמכים הנדרשים בקשר עם הסרת השעבוד האמור עם וכנגד הפקדת סכום החלפת הבטוחות בידי הנאמן לסדרה ח', שאליו יצורף נוסח המסמכים הרלוונטיים להסרתו של השעבוד האמור, וכן הסכמת הנאמן לסדרה ח' לשעבודים מדרגה שנייה לטובת הנאמן.

6.10.2.3.

החברה תהא רשאית לרשום את השעבודים לטובת הנאמן בשני שלבים, וזאת באופן שבשלב הראשון ירשמו השעבודים הנזכרים בסעיפים 6.1.2 - 6.1.4 לעיל כשעבודים מדרגה שנייה

לטובת הנאמן ובשלב השני יתוקן רישום השעבודים האמורים לשעבודים מדרגה ראשונה כמפורט בסעיף 6.1 לעיל בהתאם לאמור בסעיף 6.10.2.5 להלן. להסרת ספק, ההתחייבות לרישום משכנתה והערת האזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתה הרשומה כיום בפנקסי המקרקעין תבטיח גם את רישומן של המשכנתאות בקשר לסדרה כ', בהתאם לאמור בסעיף 6.1.1 לעיל ובהתאם ההתחייבות לרישום משכנתה תימסר לנאמן כנגד ביצוע החלפת הבטוחות כמפורט להלן.

6.10.2.4. במסגרת מסמכי רישום השעבודים בדרגה שנייה כאמור יובהר כי, עם ביצוע החלפת הבטוחות כאמור, יהפכו השעבודים מדרגה שנייה הנזכרים בסעיפים 6.1.2 - 6.1.4 לעיל מאליהם לשעבודים מדרגה ראשונה, וזאת אף אם טרם נרשם התיקון בפועל ברשם החברות.

6.10.2.5. היות שמבחינה רישומית לא מבצעות הרשויות המרה אוטומטית של הרישומים, אזי בשלב השני תפעל החברה, בתוך עשרה (10) ימי עסקים ממועד ביצוע החלפת הבטוחות, לשם הגשת מסמכי מחיקת שעבוד מספר 63 מספרי רשם החברות של הממשכנת והגשת מסמכים לתיקון רישום השעבודים שבסעיפים 6.1.2 - 6.1.4 לעיל כשעבודים מדרגה ראשונה כפי שמפורט בסעיף 6.1 לעיל.

ככל שתבקש החברה לעשות שימוש בתמורת ההנפקה לצורך ביצוע החלפת הבטוחות כאמור לסדרה ח', אזי שימוש כאמור בתמורת ההנפקה, יעשה רק לאחר רישום השעבודים הנזכרים בסעיפים 6.1.2 - 6.1.4 לעיל כשעבודים מדרגה שנייה, והמצאת כל המסמכים המפורטים בסעיף 6.6 לעיל, בשינויים המחייבים, בקשר עם השעבודים מדרגה שנייה כאמור.

יובהר כי במסגרת מכתב הכוונות יצוין כי כל עוד לא הופקד בידי הנאמן לסדרה ח' סכום החלפת הבטוחות כאמור, לא תהא לנאמן ו/או למחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') כל זכות על פי השעבודים מדרגה שנייה הנ"ל למעט מזכותם השירית על פי הדין. עוד יובהר כי אם וככל שלא הופקד בידי הנאמן לסדרה ח' הסכום הדרוש לצורך החלפת הבטוחות במועדים הקבועים במכתב הכוונות, על הנאמן יהא לחתום על כל המסמכים הנדרשים לביטול השעבודים האמורים במרשמים הרלוונטיים ויובהר כי במקרה כאמור לא ישוחררו כספים מתמורת ההנפקה.

להסרת ספק ולמען הגילוי המלא יובהר, כי כל עוד לא בוצעה החלפת הבטוחות כאמור, הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') לא יוכלו לממש או לאכוף את השעבודים כאמור לעיל בסעיף 6.1 ואין ביכולתם לפעול על פיהם, אלא בכפוף להסכמה בכתב מאת הנאמן לאגרות החוב (סדרה ח') ו/או לאחר שהשלימה החברה את כל התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח').

6.10.2.6. לאחר המועד בו הופקדו בחשבון הנאמנות מלוא סכום החלפת הבטוחות (לרבות תמורת ההנפקה) בהתאם למפורט באישור נושא המשרה כאמור בסעיף 6.10.2.1 לעיל, יעשה הנאמן שימוש בכספים האמורים לצורך החלפת הבטוחות, ובלבד שייעשה כך לאחר קבלת מכתב הכוונות וכנגד קבלת המסמכים הנחוצים להסרת שעבוד מספר 63 לטובת נאמן סדרה ח', וכפוף לקבלתם כאמור.

6.10.2.7. עם המרת השעבודים מדרגה שנייה לשעבודים מדרגה ראשונה כאמור לעיל, תמציא החברה לנאמן את כל המסמכים המפורטים בסעיף 6.6 לעיל הנדרשים בקשר להמרת השעבודים לדרגה ראשונה כאמור. לאחר שיתוקנו השעבודים כאמור לעיל וימסרו לנאמן כל המסמכים הנדרשים כאמור לעיל, כל סכום שיוותר מתוך תמורת ההנפקה לאחר ביצוע המפורט בסעיף 6.10.5 זה לעיל, ככל שיוותר, יועבר לידי החברה מחשבון הנאמנות.

6.11. הצהרות והתחייבויות החברה בקשר מתחם הגרנד קניון

החברה והממשכנת בחתימתה על נספח ב' לשטר נאמנות זה, מצהירות ומתחייבות כדלקמן:

6.11.1. הממשכנת הינה הזכאית להירשם כבעלים היחידי והבלעדי של מתחם הגרנד קניון וזאת מכוח ההסכם עם עיריית חיפה, כמפורט להלן ובעקבות מיזוג מ.ק.ח. עם ולתוך הממשכנת (אשר הושלם ביום 14 באוגוסט 2018).

6.11.2. הממשכנת שילמה את מלוא התמורה בגין רכישת מתחם הגרנד קניון על פי ההסכם עם עיריית חיפה. בהתאם להסכם עם עיריית חיפה, ההסכם מותנה בקבלת אישור שר הפנים ומועצת חיפה למכירה נשוא ההסכם עם העירייה. ביום 6 באוקטובר 2008 ניתן אישור שר הפנים למכר מושא ההסכם עם עיריית חיפה וביום 30 באפריל 2008 אישר היועץ המשפטי לעירייה לועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה כי העירייה קיבלה את מלוא התמורה על פי ההסכם עם עיריית חיפה. לאור האמור, ההסכם עם עיריית חיפה בתוקף והינו בלתי הדיר.

6.11.3. בהתאם למפורט בהסכם עם עיריית חיפה זכויותיה של עיריית חיפה כבעלים בחלק מחלקות 10 ו-13 בגוש 11190 ובחלק מחלקה 2 בגוש 11193 (המהוות חלק מהמקרקעין), עובר לחתימה על הסכם עם עיריית חיפה, נובעות מהסכם מכר

שנחתם ביום 28.4.1998 בין עיריית חיפה לבין רשות מקרקעי ישראל. עיריית חיפה הינה הבעלים הרשום של חלק מחלקה 201 בגוש 11193 המהווה חלק מהמקרקעין. למיטב ידיעת החברה, אין באמור כדי לפגוע באפשרות לממש את הנכס המשועבד למחזיקי אגרות החוב (סדרה כ'). להסרת ספק, אין באמור כדי לגרוע מכך שיכול שלשם ביצוע רישומים בפנקסי המקרקעין הקשורים במימוש, ככל שיחול לפני השלמת הפרצלציה ורישום הבעלות על שם הממשכנת, תידרש חתימה פרוצדורלית של עיריית חיפה או חח"י על כתיב הסכמה לביצוע רישומים.

6.11.4 נכון למועד שטר זה טרם הושלם רישום הליך פרצלציה (איחוד וחלוקה) אשר במסגרתו מתחם הגרנד קניון ירשם כיחידת רישום נפרדת ו/או מספר יחידות רישום נפרדות מכלל המקרקעין עליהם נבנה מתחם הגרנד קניון, וכנובע מכך גם טרם הושלם רישומה של הממשכנת כבעלים בפנקסי המקרקעין של מתחם הגרנד קניון.

בהתאם, נכון למועד זה רשומות לטובת מ.ק.ח (אשר מוזגה לתוך הממשכנת) הערות אזהרה, כדלקמן:

א) הערת אזהרה על זכויות הבעלות של מדינת ישראל בחלקה 13 בגוש 11190 על פי שטר 10658/1979 מיום 18 באוקטובר 1979.

ב) הערת אזהרה על זכויות הבעלות של עיריית חיפה בחלקה 201 בגוש 11193 על פי שטר 2455/2003/1103 מיום 21 בינואר 2003, בתנאי שטר מקורי 10658/1979.

ביחס לחלקות 10 בגוש 11190 ו-2 בגוש 11193, לא נרשמו הערות אזהרה לטובת מ.ק.ח ו/או הממשכנת, בין היתר, משום שזכויותיה של עיריית חיפה טרם נרשמו באותן חלקות ואף לא נרשמו הערות אזהרה לטובת העירייה ביחס לאותן חלקות.

המוכרת פועלת על מנת להשלים את רישום שמה של הממשכנת בפנקסי לשכת רישום המקרקעין חלף מ.ק.ח (אשר מוזגה לתוך הממשכנת כחלק ממיזוג משפטי סטטוטורי מלא).

6.11.5 בנוסף להערות האזהרה הנזכרות בסעיף 6.11.4, נכון למועד שטר זה רשומות במתחם הגרנד קניון ההערות המפורטות להלן:

6.11.5.1 הערת אזהרה לטובת חח"י בחלקה 13 בגוש 11190, אשר נרשמה ביום 1 בפברואר 1998 מכוח שטר מס' 4637/1998/1, על זכויות הבעלות של מדינת ישראל וזכויות החכירה של עיריית חיפה. בהתאם לאמור בהסכם עם עיריית חיפה, הערת האזהרה לטובת חח"י נרשמה בגין כתב התחייבות מיום 26 באפריל 1998 שנתנה העירייה לחח"י לרישום חכירת משנה לטובת חח"י על שטח תחנת משנה השייכת לחח"י וזאת במעמד רישום זכויות החכירה של הממשכנת;

6.11.5.2. הערת אזהרה לטובת חח"י בחלקה 13 בגוש 11190, אשר נרשמה ביום 27 באפריל 1998 מכוח שטר מס' 13712/1998/1, על זכויות החכירה של עיריית חיפה בגין כתב התחייבות מיום 26 באפריל 1998 שנתנה עיריית חיפה לחח"י לרישום חכירת משנה לטובת חח"י על שטח תחנת המשנה השייכת לחח"י וזאת במעמד רישום זכויות החכירה של הממשכנת. בהתאם להסכם עם עיריית חיפה, הערת אזהרה זו היתה צריכה להתבטל עם רישום ההערה הנזכרת בסעיף 6.11.5.1 לעיל, אך הדבר לא נעשה. הממשכנת תפעל אל מול עיריית חיפה למחיקת ההערה כאמור בד בבד עם קבלת הסכמת חח"י, ככל שתידרש הסכמה כזו, להעברת זכויות הבעלות במתחם הגרנד קניון על שם הממשכנת. למיטב ידיעת החברה, אין באמור כדי לפגוע באפשרות לממש את הנכס המשועבד למחזיקי אגרות החוב (סדרה כ'). להסרת ספק, אין באמור כדי לגרוע מכך שיכול שלשם ביצוע רישומים בפנקסי המקרקעין הקשורים במימוש, ככל שיחול לפני השלמת הפרצלציה ורישום הבעלות על שם הממשכנת, תידרש חתימה פרוצדורלית של עיריית חיפה או חח"י על כתבי הסכמה לביצוע רישומים.

6.11.5.3. הערת אזהרה לטובת דלק בחלקה 13 בגוש 11190, אשר נרשמה ביום 4 באוגוסט 1985 מכוח שטר מס' 9134/1985, על זכויות הבעלות של מדינת ישראל, אשר בהתאם להסכם עם עיריית חיפה נרשמה בגין התחייבות העירייה על פי הסכם מיום 14 במאי 1989 בינה לבין דלק. יצוין כי במסגרת ההסכם עם העירייה התחייבה העירייה כי ככל שתידרש הסכמתה של דלק לצורך רישום הבעלות על שם הממשכנת, לפנות לדלק לצורך קבלת כתב הסכמה מתאים המופנה ללשכת רישום המקרקעין. עוד נקבע, כי במידת הצורך, הממשכנת והעירייה יפעלו בשיתוף פעולה להשגת כתב ההסכמה כאמור והפעולות הנדרשות לשם השגתו.

6.11.5.4. הערת אזהרה לטובת דלק בחלקה 201 בגוש 11193, אשר נרשמה ביום 24 ביולי 2016 מכוח שטר מס' 37322/2016/1, על זכויות הבעלות של עיריית חיפה. הערת האזהרה לטובת דלק כאמור הינה בגין שטח המסומן כשטח המיועד לתחנת דלק על פי תכנית מספר חפ/1401 שאושרה בשנת 1970 והוא אינו מצוי במתחם הגרנד קניון ;

6.11.5.5. הערות תכנוניות והערות על הפקעות במקרקעין לפי הפירוט כדלקמן :

חלקה 10 בגוש 11190 :

(1) הערה על הפקעה, לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 (להלן: "פקודת הקרקעות"), אשר נרשמה ביום 9.3.1995 מכוח שטר מס' 10178/1995/1. הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4270 מיום 29.12.1994 בעמ' 1090.

(2) הערה על הפקעה, לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות, אשר נרשמה ביום 24.4.1995 מכוח שטר מס' 15216/1995/1. הערות: תיקון טעות בילקוט פרסומים מס' 4270 בעמ' 1090 בהודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות. ראה התיקון בילקוט פרסומים מס' 4278 מיום 26.1.1995 בעמ' 1684.

(3) הערה על הפקעה, לפי סעיף 7 לפקודת הקרקעות, אשר נרשמה ביום 16.5.1995 מכוח שטר מס' 15552/1999/1. הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4741 מיום 30.3.1999 בעמ' 2790 ו-2791.

(4) הערה על הפקעת חלק מחלקה, לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות, אשר נרשמה ביום 23.7.2020 מכוח שטר מס' 37039/2020/1, לטובת עיריית חיפה. הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 8996 מיום 22.7.2020 בעמ' 7377-7380.

חלקה 13 בגוש 11190 :

(5) הערה על הפקעה, לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות, אשר נרשמה ביום 19.12.1989 מכוח שטר מס' 23697/1989. הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 3683 מיום 30.7.1989.

(6) הערה על הפקעה, לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות, אשר נרשמה ביום 9.3.1995 מכוח שטר מס' 10178/1995/1. הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4270 מיום 29.12.1994 בעמ' 1090.

(7) הערה על הפקעה, לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות, אשר נרשמה ביום 24.4.1995 מכוח שטר מס' 15216/1995/1. הערות: תיקון טעות בילקוט פרסומים מס' 4270 בעמ' 1090 בהודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות. ראה התיקון בילקוט פרסומים מס' 4278 מיום 26.1.1995 בעמ' 1684.

(8) הערה על הפקעה, לפי סעיף 7 לפקודת הקרקעות, אשר נרשמה ביום 16.5.1995 מכוח שטר מס' 15552/1999/1. הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4741 מיום 30.3.1999 בעמ' 2790 ו-2791.

(9) הערה על הפקעת חלק מחלקה, לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות, אשר נרשמה ביום 23.7.2020 מכוח שטר מס' 37039/2020/1, לטובת עיריית חיפה. הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 8996 מיום 22.7.2020 בעמ' 7377-7380.

חלקה 2 בגוש 11193 :

(10) הערה על הפקעה, לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות, אשר נרשמה ביום 9.3.1995 מכוח שטר מס' 10178/1995/1. הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4270 מיום 29.12.1994 בעמ' 1090.

(11) הערה על הפקעה, לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות, אשר נרשמה ביום 24.4.1995 מכוח שטר מס' 15216/1995/1. הערות: תיקון טעות בילקוט פרסומים מס' 4270 בעמ' 1090 בהודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות. ראה התיקון בילקוט פרסומים מס' 4278 מיום 26.1.1995 בעמ' 1684.

(12) הערה על הפקעה, לפי סעיף 7 לפקודת הקרקעות, אשר נרשמה ביום 16.5.1995 מכוח שטר מס' 15552/1999/1. הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4741 מיום 30.3.1999 בעמ' 2790 ו-2791.

(13) הערה על הפקעת חלק מחלקה, לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות, אשר נרשמה ביום 23.7.2020 מכוח שטר מס' 37039/2020/1, לטובת עיריית חיפה. הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 8996 מיום 22.7.2020 בעמ' 7377-7380.

חלקה 201 בגוש 11193 :

(14) הערה על הפקדת תכנית, לפי סעיף 123 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, אשר נרשמה ביום 21.1.2003 מכוח שטר מס' 2455/2003/1105 (בתנאי שטר מקורי מס' 44536/1992/1). הערות: על פי תכנית מספר חפ/1194א' – ראה מכתב הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה מיום 12.8.1992.

(15) הערה על הפקעה, לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות, אשר נרשמה ביום 21.1.2003 מכוח שטר מס' 2455/2003/1106 (בתנאי שטר מקורי מס' 10178/1995/1). הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4270 מיום 29.12.1994 בעמ' 1090.

(16) הערה על הפקעה, לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות, אשר נרשמה ביום 21.1.2003 מכוח שטר מס' 2455/2003/1107 (בתנאי שטר מקורי מס' 15216/1995/1). הערות: תיקון טעות בילקוט פרסומים מס' 4270 בעמ' 1090 בהודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות. ראה התיקון בילקוט פרסומים מס' 4278 מיום 26.1.1995 בעמ' 1684.

(17) הערה על הפקעה, לפי סעיף 7 לפקודת הקרקעות, אשר נרשמה ביום 21.1.2003 מכוח שטר מס' 2455/2003/1108 (בתנאי שטר מקורי מס' 15552/1999/1). הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4741 מיום 30.3.1999 בעמ' 2790 ו-2791.

יובהר כי אין בהערות כאמור בסעיף 6.11.5.5 לעיל כדי לפגוע בתוקף השעבודים או במימושם.

6.11.6. החברה והממשכנת מתחייבות כי בד בבד עם רישום הממשכנת כבעלים במתחם הגרנד קניון, תירשם לטובת הנאמן משכנתה בדרגה ראשונה על זכויות הבעלות של הממשכנת במתחם הגרנד קניון ותימחקנה הערות האזהרה הרשומות לטובת מ.ק.ח ו/או לטובת הממשכנת, לפי העניין, ולטובת הנאמן במתחם גרנד קניון.

6.11.7. זכויות הממשכנת בנכס המשועבד כפופות להוראות הסכמי שכירות בלתי מוגנת שנחתמו וככל שיחתמו הסכמים אחרים או נוספים ביחס לנכס המשועבד מתחייבת הממשכנת כי לא יקנו הללו זכויות לשכירות מוגנת ו/או ימנעו ו/או יגבילו את רישום השעבוד ו/או את אכיפתו ו/או את מימושו ו/או יכללו תנאי לפיו תידרש קבלת הסכמה ו/או אישור כלשהו מאותם שוכרים בקשר ליצירת השעבוד ו/או את אכיפתו ו/או מימושו לרבות העברת הזכויות בו לרוכש בהליך של מימוש.

אין בהסכמי השכירות כאמור (והחברה והממשכנת מתחייבות כי לא תהיה גם בהסכמי שכירות שיחתמו מעת לעת בעתיד) מניעה מלשעבד את זכויות הממשכנת לפירות מכוח אותם הסכמים, לטובת הנאמן, כאמור לעיל או מניעה על עבירות הזכויות כאמור בעת מימוש השעבוד ככל שימומש וכן לא נדרשת הסכמת השוכרים לשעבוד ו/או העברת הזכויות כאמור. עם זאת, מובהר כי השעבוד שיירשם על זכות הממשכנת לפירות בגין הנכס המשועבד יהיה כפוף לזכויות השוכרים על פי הסכמי שכירות כפי שיהיו מעת לעת, באופן שבעת מימוש השעבוד על הפירות, ככל שימומש, ייעשה אותו מימוש כאמור רק בכפוף לזכויות השוכרים בנכס המשועבד כפי שיהיו בעת המימוש.

כי נכון למועד חתימת שטר זה: הנכס המשועבד (לרבות הפירות בגינו ותגמולי הביטוח בקשר עם הנכס המשועבד) נקי וחופשי מכל שעבוד, משכון, עיקול רשום וקיצוז ולמיטב הידיעה גם מעיקול (שאינו רשום) וכן מזכות צד שלישי, למעט: (1) זכויות עיריית חיפה מכוח ההסכם עם עיריית חיפה וזכויות רמ"י מכוח

הוראות החוזים שנחתמו בין רשות מקרקעי ישראל (לשעבר : מינהל מקרקעי ישראל) לבין עיריית חיפה כמפורט בסעיף 6.11.5 לעיל ; וכן (2) זכויות השוכרים על פי הסכמי השכירות עמם כמפורט בסעיף זה ; וכן (3) זכויות מחזיקי סדרה ח' מכוח השעבודים הקיימים ; וכן (4) הערות האזהרה לטובת מ.ק.ח כמפורט בסעיף 6.11.1 לעיל ; וכן- (5) ההערות המפורטות בסעיף 6.11.5 לעיל ; וכן- (6) היותה של חלקה 10 בגוש 11190 בגדר "מקרקעי יעוד", נחל. למיטב ידיעת החברה, אין באמור כדי לפגוע באפשרות לממש את הנכס המשועבד למחזיקי אגרות החוב (סדרה כ'). ; וכי למעט כאמור לעיל לא ידוע לחברה ו/או לממשכנת על כל מגבלה על פי דין ו/או הסכם ליצירת השעבודים נשוא שטר זה ו/או העלולה לפגוע בתוקף השעבודים (לרבות להטיל מגבלה על אכיפתם או מימושם או העברת הזכויות בנכס המשועבד בעת מימוש, הכול מעבר למגבלות הקיימות כמפורט בשטר זה) לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ) כמפורט בשטר זה. כי לא ידוע לחברה ו/או לממשכנת על כל מניעה ו/או הגבלה ו/או תנאי החלים על פי דין ו/או הסכם ו/או התחייבות על יצירת ו/או מתן תוקף לשעבודים בהתאם לשטר זה ולא נדרשת הסכמה ו/או אישור לעניין זה מצד ג' כלשהו, למעט כמפורט בסעיפים 6.11.1- 6.11.7 לשטר זה. החברה מתחייבת להודיע לנאמן בכתב במקרה בו ייוודע לה כי חל שינוי באמור בס"ק זה, וזאת בתוך 3 ימי עסקים. בנוסף, למעט כמפורט בסעיפים 6.11.1- 6.11.7 לשטר זה, לא ידוע לחברה ו/או לממשכנת על כל הגבלה ו/או מניעה ו/או תנאי החלים על פי דין ו/או הסכם ו/או התחייבות על מימוש השעבודים בהתאם לשטר זה. החברה מתחייבת להודיע לנאמן במקרה בו ייוודע לה על שינוי באמור בס"ק זה.

6.11.8 במועד חתימת שטר זה, לא הומצאה לחברה ו/או לממשכנת בקשה שהוגשה לבית-משפט נגדן בקשר למינוי כונס נכסים או לפירוק או למינוי מפרק ו/או בקשות בעלות מאפיינים דומים או למינוי בעלי תפקיד אחרים בעלי משמעויות וסמכויות דומות בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון, וכן למיטב ידיעת נכון למועד חתימת שטר זה לא עומדת להיות מוגשת שום בקשה כאמור.

6.11.9 במועד חתימת שטר זה, למיטב ידיעת החברה והממשכנת, לא הוצא צו כלשהו למינוי כונס נכסים ו/או מפרק ו/או צו כלשהו לפירוק החברה ו/או הממשכנת ו/או בקשות בעלות מאפיינים דומים או למינוי בעלי תפקיד אחרים בעלי משמעויות וסמכויות דומות בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון. כמו כן, החברה והממשכנת לא קיבלו החלטת פירוק ואינה מתעתדת לקבל החלטה כזו.

6.11.10 במועד חתימת שטר זה, למיטב ידיעתה, לא נתקבלה אצלה דרישה בכתב ו/או תביעה ו/או צו כלשהם של רשות מוסמכת לטפל במפגעים סביבתיים שמקורם בנכס המשועבד, למעט דרישות לא מהותיות מעת לעת לגבי הזרמת שפכים.

6.11.11 במועד חתימת שטר זה, למיטב ידיעתה, לא תלויים נגדה הליכים משפטיים ולא תלויות נגדה חקירות בנוגע לנכס המשועבד, מצד רשות מוסמכת כלשהי, אשר עשויה להיות להם השפעה מהותית על שווי הנכס המשועבד.

- 6.11.12. כי התקבלו בכל מוסדותיהן הרלוונטיים של החברה והממשכנת ההחלטות הנדרשות על פי כל דין לשם יצירת השעבודים על הנכס המשועבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ) בהתאם להוראות שטר זה.
- 6.11.13. להודיע לנאמן בכתב בתוך לא יותר מ-7 ימי עסקים ממועד שנודע לחברה ו/או לממשכנת על כל מקרה של הטלת עיקול בסכום העולה על שיעור של 10% משווי הנכס המשועבד (במקרה של הנכס המשועבד או נכס מקרקעין אחר משועבד - בהתאם להערכת שווי אחרונה אשר תיערך בהתאם לכללים המפורטים בשטר זה) ו/או נקיטת פעולה של הוצאה לפועל ו/או הליכי מימוש אחרים כנגד הנכס המשועבד ו/או מינוי כונס נכסים לנכס המשועבד ו/או בקשות בעלות מאפיינים דומים או למינוי בעלי תפקיד אחרים בעלי משמעויות וסמכויות דומות בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון ו/או באם יועלו טענות מהותיות על ידי צדדים שלישיים אשר יש בהם כדי לפגוע בשווי הבטוחתי של הנכס המשועבד וכן ביחס לאכיפתו או בתוקף השעבוד או ביכולת מימושו. החברה והממשכנת מתחייבות להודיע לכל גורם אשר נקט באיזו מהפעולות המפורטות בסעיף זה (ללא קשר לסכום בגינו ננקטה אותה פעולה) כי הנכס המשועבד, משועבד לטובת הנאמן להבטחת זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') ולנקוט ללא דיחוי בכל הפעולות הנדרשות על מנת להסיר אותו עיקול ו/או תביעה ו/או טענה בקשר עם הנכס המשועבד (והכל מבלי לגרוע מחובת החברה לפעול ככלל להסרת עיקול ללא תלות בסכום העיקול).
- 6.11.14. הנכס המשועבד יוחזק וישמר במצב טוב ותקין, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, ישולמו במועדם כל המיסים המוטלים ושיוטלו כדין על הנכס המשועבד, על ידי הממשלה או על ידי הרשויות המקומיות וזאת מבלי לגרוע מזכותה של החברה לנקוט בכל הליך אל מול הרשויות בקשר לדרישות כאמור, שאז תקום חובת התשלום רק עם מיצוי ההליכים כאמור, אלא אם כן נקבע אחרת על ידי הרשות הרלבנטית במסגרת ההליך.
- 6.11.15. תהיה קיימת פוליסת ביטוח בתוקף כמפורט בסעיף 6.9.4 לשטר.
- 6.11.16. אלא אם נקבע בשטר זה אחרת, החברה והממשכנת לא תבצענה כל דיספוזיציה בנכס המשועבד כל עוד לא שוחרר הנכס המשועבד מהשעבוד בהתאם להוראות שטר זה ולא מולאו כל התחייבויות החברה בגינן, ללא קבלת אישור מראש של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח) לביצוע הדיספוזיציה בהחלטה מיוחדת, אלא בהתאם ובכפוף להוראות שטר זה, לרבות בכפוף להוראות סעיף 6.9.1 לשטר.
- 6.11.17. הממשכנת לא תמשכן ולא תשעבד את הנכס המשועבד או כל חלק ממנו לטובת צד שלישי כלשהו באיזה אופן שהוא אלא בהתאם ובכפוף להוראות שטר זה, לרבות בכפוף להוראות סעיף 6.9.1 לשטר.
- 6.11.18. לאפשר לנאמן לקבל פרטים בקשר עם הנכס המשועבד, ככל שידרוש על פי שיקול דעתו ובאופן סביר לרבות לצורך מימוש זכויותיו מכוח שטר זה.

6.12. בטוחות פיננסיות - שחרור או שימוש

6.12.1. החברה תהא רשאית בכל עת, בכפוף לאמור בסעיף זה להלן, לדרוש מהנאמן להסיר שעבודים מאחת או יותר מהבטוחות הפיננסיות, כפי שיהיו במועד הרלוונטי, והנאמן מתחייב בזאת לפעול בתיאום עם החברה לשם הסרת השעבודים והעברת אותן בטוחות פיננסיות לידי החברה וזאת אך ורק ובתנאי שהתקיימו כל התנאים המצטברים הבאים:

(א) לא קמה עילה להעמדת החוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') לפירעון מידלי, וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בסעיף 8 לשטר, והחברה מסרה לנאמן אישור מאת נושא המשרה הבכיר בחברה בתחום הכספים, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, כי לא מתקיימת עילה כאמור.

(ב) השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') אותה עת (כהגדרת מונח זה בסעיף 6.8.1 לעיל), לאחר השחרור המבוקש של הבטוחות הפיננסיות הרלבנטיות, לא יפחת מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה כ') בתוספת הפרשי ההצמדה בגין סדרה זו על פי תנאיה. החברה תעביר לנאמן תחשיב כאמור בסעיף 6.8.3 לעיל, בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

(ג) החברה פרסמה דוח מידלי 7 ימים לפני מועד שחרור הבטוחות הפיננסיות כאמור בדבר התקיימות מלוא התנאים האמורים והכוונה בעוד 7 ימים לשחרר את הבטוחות הפיננסיות האמורות בו יפורט השווי הבטוחתי כפי שיהיה לאחר השחרור כאמור.

למען הסר ספק, מודגש בזאת כי אין באמור בסעיף זה לעיל כדי לחייב את החברה להעמיד בטוחות נוספות כתוצאה משינוי בשווי איזה מהנכסים המשועבדים או בשווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') (לרבות במקרה בו על פי הערכות שווי חדשות ו/או מעודכנות של נכס מקרקעין משועבד, חלה ירידה בשווי).

6.12.2. מובהר כי החברה תהיה רשאית לעשות שימוש באחת או יותר מהבטוחות הפיננסיות, כפי שיהיו במועד הרלוונטי, לצורך פירעון תשלומי קרן או ריבית (לרבות ריבית פיגורים), בגין אגרות החוב, לרבות לצורך ביצוע פדיון מוקדם או רכישה עצמית של אגרות החוב, על פי שיקול דעתה הבלעדי, ובלבד שלאחר ביצוע פירעון כאמור תעמוד בתנאי סעיף 6.12.1(ב) לעיל לעניין השווי הבטוחתי. אם וככל שהחברה תבקש לעשות שימוש בכספים כאמור לעיל, תמציא החברה לנאמן עובר למועד הפירעון או הפדיון המוקדם אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בצירוף תחשיב ואסמכתאות רלוונטיות, לפיו לאחר שימוש בכספים כאמור תעמוד החברה בהוראת סעיף 6.12.1(ב) לעיל, אשר יהיו בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

7.1. פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה

לאחר רישום איגרות החוב (סדרה כ') למסחר בבורסה כאמור לעיל, ואם וככל שלאחר רישום למסחר כאמור יוחלט על ידי הבורסה על מחיקה מרישום למסחר של איגרות החוב (סדרה כ') מפני ששווי סדרת איגרות החוב (סדרה כ') פחת מהסכום הקבוע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר, לא תאפשר החברה פדיון מוקדם של איגרות החוב (סדרה כ') והן תמחקנה מהרישום למסחר בבורסה, ותחולנה עליהן השלכות המס הנובעות מכך.

7.2. פדיון מוקדם ביוזמת החברה

מבלי לגרוע מהוראות סעיף 7.1 לעיל, החברה תהא רשאית (אך לא חייבת), לפי שיקול דעתה הבלעדי, החל מ-60 ימים לאחר מועד רישומן של אגרות החוב (סדרה כ') למסחר, לבצע פדיון מוקדם מלא או חלקי של אגרות החוב (סדרה כ'), ובמקרה כאמור יחולו ההוראות הבאות, והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי:

7.2.1. החליטה החברה לבצע פדיון מוקדם חלקי, תדירות הפדיונות המוקדמים לא תעלה על פדיון אחד לרבעון.

אם נקבע פדיון מוקדם ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית או מועד לביצוע תשלום פדיון חלקי או מועד לביצוע תשלום פדיון סופי, יבוצע הפדיון המוקדם במועד שנקבע לתשלום כאמור. למרות האמור לעיל, ניתן לבצע פדיון סופי באותו רבעון בו בוצע גם תשלום ריבית או פדיון חלקי. לעניין זה "רבעון" משמעו כל אחת מהתקופות הבאות: ינואר-מרץ, אפריל-יוני, יולי-ספטמבר ואוקטובר-דצמבר.

7.2.2. הסכום המינימאלי של כל פדיון מוקדם יהיה סך של 5 (חמישה) מיליוני ש"ח (קרן). על אף האמור, תוכל החברה לפרוע בפירעון מיידי סכום הקטן מ-5 מיליון ש"ח (ובלבד שלא לא יפחת מ-1 מיליון ש"ח), במידה ופירעון מוקטן זה יידרש לשם שמירה על תשלום אחרון של קרן אגרות החוב, בהתאם לאמור בסעיף 7.2.6 להלן. למרות האמור לעיל, תהא החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בהיקף הנמוך מ-1 מיליון ש"ח ובלבד שלא תבצע פדיון מוקדם יותר מפעם אחת בשנה.

7.2.3. כל סכום שיפרע בפירעון מוקדם על-ידי החברה, ייפרע ביחס לכלל מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ'), פרו-רטה לפי הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה כ') המוחזקות באותה עת.

7.2.4. עם קבלת החלטה של דירקטוריון החברה בעניין ביצוע פדיון מוקדם כאמור לעיל, תודיע החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') ולנאמן, על הפדיון המוקדם בדיווח מיידי. מועד ביצוע הפדיון המוקדם ייקבע בדיווח המיידי ויחול לא פחות משבעה עשר (17) ימים ולא יותר מארבעים וחמישה (45) ימים לפני מועד ביצוע הפדיון המוקדם. בדיווח מיידי זה תפרסם החברה את סכום הקרן שייפרע בפדיון המוקדם וכן את הריבית שתיצבר בגין סכום הקרן האמור עד למועד ביצוע הפדיון המוקדם.

7.2.5. מועד הפדיון המוקדם לא יחול בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית בגין אגרות החוב (סדרה כ') (כהגדרתו באגרת החוב) לבין מועד תשלום הריבית בפועל.

7.2.6. במקרה של פדיון מוקדם חלקי, ככל שיהיה, החברה תשלם למחזיקי אגרות החוב במועד הפדיון המוקדם החלקי את הריבית שנצברה רק עבור החלק הנפדה בפדיון מוקדם חלקי ולא על כל היתרה הבלתי מסולקת. לא יעשה פדיון מוקדם לחלק מסדרת אגרות החוב (סדרה כ'), אם סכום הפדיון האחרון יפחת מ- 3.2 מיליון ש"ח. במועד פדיון מוקדם חלקי, ככל שיהיה, החברה תודיע בדוח מיידי על: (1) שיעור הפדיון החלקי במונחי היתרה הבלתי מסולקת; (2) שיעור הפדיון החלקי במונחי הסדרה המקורית; (3) שיעור הריבית בפדיון החלקי על החלק הנפדה; (4) שיעור הריבית שישולם בפדיון החלקי, מחושב לגבי היתרה הבלתי מסולקת; (5) עדכון שיעורי הפדיונות החלקיים שנותרו, במונחי הסדרה המקורית; (6) המועד הקובע לזכאות לקבלת הפדיון המוקדם של קרן אגרות החוב שיהיה ששה (6) ימים לפני המועד שנקבע לפדיון המוקדם.

7.2.7. הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') במקרה של פדיון מוקדם, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים: (1) שווי שוק של יתרת אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם, אשר ייקבע על פי שער הנעילה הממוצע של אגרות החוב (סדרה כ') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם מוכפל בשיעור הפדיון המוקדם של אגרות החוב שבמחזור (להלן: **"שווי השוק של יתרת אגרות החוב"** ו-**"תקופת הדגימה"**, בהתאמה). על אף האמור לעיל, במקרה והפדיון המוקדם (החלקי או המלא) ייקבע ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית, או קרן של אגרות חוב (סדרה כ'), והפדיון המוקדם יבוצע באותו הרבעון במועד בו חל תשלום הריבית כאמור בהתאם להוראת סעיף 7.2.1 לשטר, הרי שבמקרה זה, לצורך חישוב שווי השוק של אגרות החוב אשר ישולם למחזיקים על פי סעיף 7.2.1 לשטר, יופחת משווי השוק של יתרת אגרות החוב (כהגדרתו לעיל) העומדות לפדיון מוקדם, הסכום אשר משולם באותו רבעון על חשבון תשלום רכיב הריבית כאמור (בלבד וללא הפחתה בערך הקרן העומדת לפירעון מוקדם). עוד יובהר, כי במקרה שבמהלך תקופת הדגימה בוצע תשלום ריבית, אזי הסכום שישולם על חשבון הריבית (בלבד וללא הפחתה בערך הקרן העומדת לפירעון מוקדם) יופחת ממחיר הנעילה שנקבע בימי המסחר הכלולים בתקופת הדגימה ואשר חלו טרם המועד הקובע לתשלום הריבית ששולמה כאמור; (2) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה כ') העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור, דהיינו קרן אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור בתוספת ריבית שנצברה בגינה והפרשי הצמדה (לרבות ריבית פיגורים, ככל שתהיה, שנצברה עליה לפני מועד הפדיון בפועל וטרם שולמה); (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה כ') העומדות לפדיון מוקדם (קרן צמודה בתוספת ריבית לרבות ריבית פיגורים ככל שתהיה) כשהיא מהוונת לפי התשואה לפדיון של האג"ח הממשלתי (כהגדרתה להלן) בתוספת 1% (אחד אחוז)

בחישוב שנתי. היוון אגרות החוב (סדרה כ') העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה כ').

במקרה של תשלום ריבית נוספת עקב הפדיון המוקדם, תשלום הריבית הנוספת על הערך הנקוב הנפדה בפדיון המוקדם בלבד.

לעניין זה: "תשואת האג"ח הממשלתי" משמעה, ממוצע משוקלל של התשואה (ברוטו) לפדיון, בתקופה של שבעה (7) ימי עסקים, המסתיימת שני (2) ימי עסקים לפני מועד ההודעה על הפדיון המוקדם, של שתי סדרות אגרות חוב ממשלתיות של ממשלת ישראל צמודות מדד, נושאות ריבית בשיעור קבוע, שהינן בעלות המח"מ הקרוב ביותר למח"מ אגרות החוב במועד הרלוונטי, כך שסדרה אחת בעלת המח"מ הקרוב הגבוה למח"מ אגרות החוב במועד הרלוונטי וסדרה אחת בעלת המח"מ הקרוב הנמוך למח"מ אגרות החוב, ואשר שקלולן ישקף את מח"מ יתרת ההלוואה.

לדוגמא: אם מח"מ של אג"ח ממשלתי א' הוא 4 שנים, המח"מ של אג"ח ממשלתי ב' הוא 2 שנים ומח"מ יתרת ההלוואה הוא 3.5 שנים, יחושב משקל התשואה כדלקמן:

$$4x + 2(1-x) = 3.5$$

X = משקל התשואה של אג"ח ממשלתי א'.

$1-X$ = משקל התשואה של אג"ח ממשלתי ב'.

על פי החישוב, התשואה השנתית של אג"ח ממשלתי א' תשוקלל בשיעור של שבעים וחמישה אחוזים (75%) מ"התשואה" ותשואה השנתית של אג"ח ממשלתי ב' תשוקלל בשיעור של עשרים וחמישה (25%) מ"התשואה".

"מח"מ" - משך חיים ממוצע.

במקרה ולא תהיה במחזור סדרת אגרות חוב ממשלתית בעלת מח"מ הנמוך ממח"מ אגרות החוב (סדרה כ'), אזי תשואת האג"ח הממשלתי תחושב לפי ממוצע התשואה של שתי סדרות אגרות חוב ממשלתיות בעלות מאפיינים כמפורט בהגדרה זו לעיל ושמשיך חייהן הממוצע הוא הקרוב ביותר למשך החיים הממוצע של אגרות החוב (סדרה כ') במועד הרלוונטי.

ככל שתיבחר החלופה בסעיף קטן (1) או (3) לעיל שבסעיף 7.2.7, ההפרש בין השווי לפי החלופה שנבחרה כאמור, לבין הערך ההתחייבותי, ישולם כריבית על החלק שנפדה בפדיון המוקדם בלבד.

פדיון מוקדם של אגרות חוב (סדרה כ') כאמור, לא יקנה למי שהחזיק באגרות החוב (סדרה כ') שתפדנה כאמור את הזכות לתשלום ריבית, בגין התקופה שלאחר מועד הפדיון המוקדם.

פדיון מוקדם, חלקי או מלא, לסדרת אגרות חוב (סדרה כ'), יבוצע בתנאים זהים, היינו בשיעור זהה ובמחיר זהה, לכל אחד ממחזיקי אגרות החוב (סדרה כ'). תשלומים ששולמו במסגרת

פדיון חלקי כאמור, ייחשבו כמבוצעים ראשית על חשבון תשלומי הריבית ולאחר מכן על חשבון תשלומי הקרן הקרובים, כפי שתודיע החברה בדיווח המידי כמפורט לעיל.

החברה תמציא לנאמן, תוך חמישה ימי עסקים ממועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר הפדיון המוקדם, אישור נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בדבר חישוב הסכום לפירעון, בצירוף אסמכתאות וחישובים והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

למען הסר ספק מובהר כי למחזיקי אגרות החוב (סדרה כ'), אם וככל שתונפקנה, לא תהיה הזכות לחייב את החברה לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי של אגרות החוב (סדרה כ').

על אף האמור בסעיפים 7.2.1 ו-7.2.5 לשטר, ככל שהבורסה תאפשר לשנות את המועדים המפורטים לעיל, החברה, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, תהיה רשאית לפעול בהתאם לשינויים שתאפשר הבורסה במועדים.

פירעון מידי ו/או מימוש בטוחות

8.

8.1. בכפוף לאמור בסעיף 8 זה, הנאמן וכן המחזיקים רשאים להעמיד לפירעון מידי את היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה כ') או לממש בטוחות, והנאמן יהיה חייב לעשות כן במקרה שהתקבלה על כך החלטה באסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב בהתאם לאמור בסעיף 8.2 לשטר, והכל בקרות אחד או יותר מהמקרים המנויים להלן:

8.1.1. אגרות החוב (סדרה כ') (קרי, קרן, ריבית וכל תוספת ריבית כאמור בשטר זה, לרבות ריבית פיגורים) לא נפרעו במועדן או לא קוימה התחייבות מהותית אחרת שניתנה לטובת המחזיקים באגרות החוב (סדרה כ') והחברה לא תיקנה הפרה זו תוך 5 ימי עסקים.

8.1.2. אם יינתן לחברה צו פירוק קבוע וסופי על ידי בית המשפט או כל צו אחר בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או נתמנה לחברה מפרק קבוע או כל בעל תפקיד אחר בעל משמעות וסמכויות דומות, בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון.

8.1.3. אם החברה תקבל החלטה לפירוקה (למעט פירוק כתוצאה ממיזוג עם חברה אחרת כאמור בסעיף 8.1.12 לשטר או שינוי במבנה החברה) או אם ימונה כונס נכסים על נכסי החברה, כולם או רובם.

8.1.4. אם יינתן צו פירוק זמני על ידי בית המשפט או כל צו אחר בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או ימונה לחברה מפרק זמני או כל בעל תפקיד אחר בעל משמעות וסמכויות דומות בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או תתקבל כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה וצו או החלטה כאמור לא בוטלו או נדחו, לפי העניין, תוך 45 יום ממועד מתן הצו או המינוי, לפי העניין. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים כאמור שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

8.1.5. אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או כל בקשה אחרת בעלת מאפיינים דומים על פי חוק חדלות פירעון, או למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) על נכסיה של החברה, כולם או רובם, או אם יינתן צו למינוי כונס נכסים זמני או למינוי כל בעל תפקיד

אחר שימונה על פי הדין לרבות על פי חוק חדלות פרעון - אשר לא נדחו או בוטלו בתוך 45 ימים ממועד הגשתם או נתינתם, לפי העניין; או - אם ניתן צו למינוי כונס נכסים קבוע על נכסיה של החברה כולם או רובם או צו דומה על פי הדין החל על החברה לרבות על פי חוק חדלות פרעון. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

8.1.6 אם יוטל עיקול על נכסיה של החברה, כולם או רובם, או תבוצע פעולה כלשהי של הוצאה לפועל (לרבות מימוש שעבודים) כנגד נכסי החברה, כולם או רובם, או ימומשו שעבודים על נכסיה של החברה, כולם או רובם, ולא יוסר העיקול או תבוטל הפעולה או יבוטל המימוש תוך 45 ימים לאחר שהוטל העיקול או שבוצעה הפעולה, לפי העניין. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

8.1.7 אם החברה תחוסל או תימחק מכל סיבה שהיא, למעט מיזוג בו החברה הקולטת נטלה על עצמה את מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') כאמור בסעיף 8.1.12 להלן.

8.1.8 אם החברה תגיש לבית המשפט בקשה לצו הקפאת הליכים או כל הליך דומה בהתאם להוראות חוק חדלות פרעון או אם יינתן צו הקפאת הליכים או כל צו דומה בהתאם להוראות חוק חדלות פרעון כאמור או אם החברה תגיש לבית המשפט בקשה לפשרה או להסדר עם נושיה לפי סעיף 350 לחוק החברות או בהתאם להוראות חוק חדלות פרעון (למעט למטרת מיזוג עם ישות אחרת כאמור בסעיף 8.1.12 להלן ו/או שינוי במבנה החברה לרבות פיצול שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה, ולמעט הסדרים בין החברה לבין בעלי מניותיה שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה ושאינם בהם כדי להשפיע על יכולתה של החברה לפרוע את אגרות החוב (סדרה כ')), או אם החברה תציע לנושיה בדרך אחרת פשרה או הסדר כאמור, על רקע העדר יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן; או - אם תוגש בקשה לבית המשפט לפי סעיף 350 לחוק החברות או לפי חוק חדלות פרעון כנגד החברה (ושלא בהסכמתה) אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך 45 ימים ממועד הגשתה.

8.1.9 אם הועברה השליטה בחברה כך שחברת עופר השקעות בע"מ חדלה להיות בעלת השליטה בחברה, וכתוצאה ישירה מכך פחת דירוג אגרות החוב מדרגתו הקודמת ויהא נמוך מדירוג "A-" לפי סולם של חברת הדירוג מעלות (או בדירוג מקביל לו אשר ייקבע על-ידי חברה מדרגת אחרת, ככל שתבוא במקום מעלות), והכל למעט אם התקבלה לכך מראש הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') של החברה, בהחלטה רגילה. החברה מתחייבת לפרסם את דירוג אגרות החוב המתאימה להשפעת שינוי שליטה כאמור וזאת טרם שעופר השקעות בע"מ חדלה להיות בעלת השליטה כאמור. מובהר כי למעט הורדת דירוג בנסיבות כאמור בסעיף זה לעיל ובסעיף 8.1.26 להלן, הורדת דירוג של אגרות החוב (סדרה כ') לא תהווה

עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה כ') לפירעון מיידי.

"שליטה" ו- "החזקה" - כהגדרת המונחים בחוק ניירות ערך, לרבות החזקה ביחד עם אחרים, ובלבד שככל שמדובר בהחזקה יחד עם אחרים, על חברת עופר השקעות בע"מ להחזיק בשיעור ההחזקה הגדול ביותר מבין אלו המחזיקים ביחד איתה.

8.1.10

(1) אם הועמדו לפירעון מיידי בהתאם להוראות שטר הנאמנות הרלבנטי סדרת אגרות חוב סחירה אחרת (לרבות סדרה שרשומה למסחר במערכת הרצף המוסדי) שהנפיקה החברה; או (2) אם הועמד לפירעון מיידי חוב לא מובטח (חוב ללא ביטחונות ו/או שעבודים) אחר של החברה או של חברה מאוחדת ו/או מספר חובות כאמור במצטבר (ובלבד שאם מדובר במספר חובות מצטברים כאמור הרי שהם הועמדו לפירעון מיידי בד בבד או בסמוך האחד לשני) שניטל על ידי החברה או על ידי חברה מאוחדת מתאגיד בנקאי או מוסד פיננסי ו/או כל גוף שעיסוקו במתן אשראי, ובלבד שהערך ההתחייבותי הכולל שהועמד לפירעון מיידי, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו סמוך לפני מועד ההעמדה לפירעון מיידי, עולה על סך המהווה 10% מהתחייבויות החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו סמוך לאותו מועד, המבוקרים או הסקורים, בלבד שדרישה כאמור לא תבוטל בתוך 30 ימי עסקים ממועד ההעמדה לפירעון מיידי כאמור ובלבד שככל שמדובר בחוב כאמור בס"ק (2) זה לעיל, שנטלה חברה מאוחדת, החברה ערבה לחוב באופן שהיא מחויבת לשאת ביתרת חוב זה; או (3) אם הועמד לפירעון מיידי חוב מובטח בשעבוד על נכס (או חובות מצטברים אחרים של החברה המובטחים בשעבוד על נכסים, אשר הועמדו לפירעון מיידי בד בבד או סמוך האחד לשני), שנטלה החברה, מתאגיד בנקאי או מוסד פיננסי אחר ו/או כל גוף שעיקר עיסוקו במתן אשראי, ובתנאי שהיקף הערך ההתחייבותי בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו סמוך לפני מועד ההעמדה לפירעון מיידי של החוב במועד העמדתו לפירעון מיידי לאחר ניכוי שווי הנכס המהווה בטוחה לו (בהתאם לספרי החברה) עולה על סך המהווה 10% מהתחייבויות החברה (במאוחד) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו סמוך לאותו מועד, המבוקרים או הסקורים, ובלבד (א) שדרישה כאמור לא תבוטל בתוך 30 ימי עסקים ממועד ההעמדה לפירעון מיידי כאמור ו- (ב) ככל שמדובר בחוב כאמור בס"ק (3) זה לעיל, שנטלה חברה מאוחדת של החברה, החברה ערבה לחוב באופן שהיא מחויבת לשאת ביתרת חוב זה. **"מוסד פיננסי"** - כהגדרתו בחוק הסכמים בנכסים פיננסיים, התשס"ו-2006.

8.1.11

(א) אם עיקר פעילותה של החברה (בעצמה ו/או באמצעות תאגידים בשליטתה) אינו בתחום הנדל"ן המניב; או (ב) אם נמכרו נכסים ששווים המצטבר הינו מעל 50% מסך נכסי החברה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה, מבוקרים או סקורים, בעסקה אחת או בסדרת עסקאות במהלך 12 (שנים עשר) חודשים רצופים (להלן: **"תקופת המכירה"**), למעט מכירה אשר תמורתה תשמש את החברה (או חברת בת שלה) לרכישת נכס או נכסים אחרים

בתחום הנדל"ן המניב (כפי וככל שיפורט בדיווחי החברה) במהלך תקופה של 12 (שנים עשר) החודשים העוקבים לאחר תקופת המכירה.

8.1.12 אם בוצע מיזוג ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') בהחלטה מיוחדת אלא אם כן הצהירה הישות הקולטת בהליך המיזוג, כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') ולרבות באמצעות הנאמן, בדיווח מיידי, לפחות 10 ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של הישות הקולטת לקיים את ההתחייבויות כלפי המחזיקים במלואן ובמועדן.

8.1.13 אם אגרות החוב (סדרה כ'), תפסקנה להיות מדורגות על ידי כל חברות הדירוג המדרגות את אגרות החוב (סדרה כ') לתקופה העולה על 60 ימים רצופים, עקב סיבות ו/או נסיבות שהינן בשליטת החברה, והכל בתנאי שבאותו מועד ישנה לפחות חברת דירוג אחת פעילה בישראל.

8.1.14 אם הבורסה השעתה את המסחר באגרות החוב (סדרה כ') למעט השעיה בעילה של היווצרות אי בהירות כמשמעות עילה זו בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, וההשעיה לא בוטלה בתוך 60 ימים.

8.1.15 אם החברה תחדל מלהיות תאגיד מדווח, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך.

8.1.16 אם אגרות החוב (סדרה כ') נמחקו מהמסחר בבורסה.

8.1.17 אם החברה לא תפרסם דוחות כספיים שהיא חייבת בפרסומם לפי כל דין או לפי הוראות שטר זה, בתוך 30 ימים מהמועד האחרון שהיא חייבת בפרסומם (ואם החברה קיבלה ארכה מרשות מוסמכת - בתום תקופת הארכה, לפי המאוחר מביניהם).

8.1.18 אם החברה הפסיקה או הודיעה על כוונתה להפסיק את תשלומיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') או אם קיים חשש ממשי לדעת הנאמן, כי תפסיק את תשלומיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה כ').

8.1.19 אם החברה תחדל מלהמשיך בעסקיה או לנהל את עסקיה כפי שיהיו מעת לעת וכן תפסיק את תשלומיה ו/או תודיע על כוונתה להפסיק את תשלומיה ו/או תודיע על כוונתה לחדול מלהמשיך לעסוק בעסקיה כפי שיהיו מעת לעת או לנהלם.

8.1.20 אם חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבה במועד ההנפקה של אגרות החוב (סדרה כ') וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב (סדרה כ') במועדן.

8.1.21 אם החברה תפר הפרה יסודית של תנאי אגרת החוב (סדרה כ') או שטר הנאמנות או אם יתברר כי מצג מהותי ממצגי החברה באגרת החוב (סדרה כ') או בשטר הנאמנות אינו נכון או אינו מלא, והכל אם נתן הנאמן הודעה בכתב לחברה ובה דרישה לתקן את ההפרה והחברה לא תיקנה ההפרה כאמור בדרישה וזאת בתוך תקופה של עד 14 ימים ממתן ההודעה.

8.1.22. אם בוצעה הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה כ') שלא בהתאם להוראות סעיף 4.1 לשטר זה.

8.1.23. אם בוצעה חלוקה שלא בהתאם להוראות סעיף 5.4 לשטר זה.

8.1.24. אם החברה לא עמדה באיזו מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.5 לשטר (התחייבות לשמירה על הון עצמי מינימלי או יחס הון עצמי למאזן) במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים, כאמור בסעיף 5.5 לשטר.

8.1.25. אם קיים חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ').

8.1.26. אם דירוג אגרת החוב יהיה נמוך מדירוג (ilBBB-) (טריפל B מינוס) של מעלות S&P או דירוג מקביל לדירוג זה אשר ייקבע על ידי חברת דירוג אחרת המדרגת או שתדרג את אגרות החוב. בסעיף זה, ככל שאגרות החוב (סדרה כ') תהיינה מדורגות בו זמנית על ידי יותר מחברת דירוג אחת, הדירוג הקובע יהיה הנמוך מביניהם.

8.1.27. אם חלו אילו מהאירועים המפורטים בסעיף 8.3 להלן בקשר עם חברה משעבדת (שאינה החברה) והחברה לא שעבדה נכסים חלופיים, אחד או יותר, חלף הנכסים (אחד או יותר) ששועבדו על ידי החברה המשעבדת, בתוך התקופה המנויה בסעיף 8.3 להלן.

למען הסר ספק, מובהר כי אין בזכות ההעמדה לפירעון מיידי כאמור לעיל ו/או בהעמדה לפירעון מיידי כדי לגרוע או לפגוע בכל סעד אחר או נוסף העומד למחזיקי אגרות החוב או לנאמן על פי תנאי אגרות החוב והוראות שטר זה או על פי דין, ואי העמדת החוב לפירעון מיידי בקרות איזה מהמקרים המפורטים בסעיף 8.1 לעיל, לא תהווה ויתור כלשהו על זכויותיהם של מחזיקי אגרות החוב או של הנאמן כאמור.

לענין סעיף זה, "רובם" - נכסים ששווים המצטבר הינו למעלה מ- 50% מסך הנכסים של החברה במאוחד בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה עובר למועד האירוע הרלוונטי.

8.2. בקרות איזה מהאירועים בסעיף 8.1 לשטר זה:

8.2.1. בקרות איזה מהאירועים המנויים בסעיפים הקטנים של סעיף 8.1 לשטר, הנאמן יהיה חייב לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ'), אשר מועד כינוסה יהיה בחלוף עשרים ואחד (21) ימים ממועד זימונה (או מועד קצר יותר בהתאם להוראות התוספת השנייה לשטר) ואשר על סדר יומה תהיה החלטה בדבר העמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה כ') או מימוש בטוחות בשל קרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיפים הקטנים של סעיף 8.1 זה.

8.2.2. החלטת מחזיקים להעמיד אגרות חוב לפירעון מיידי או לממש בטוחות תתקבל באסיפת מחזיקים שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים של לפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור במועד

הקובע לאסיפה, או באסיפה נדחית של אסיפה זו, שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים של לפחות עשרים אחוזים (20%) מן היתרה האמורה, ברוב רגיל של מחזיקים ביתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה כ') המיוצג בהצבעה (למעט הנמנעים).

8.2.3 במקרה בו עד למועד כינוס האסיפה לא בוטל או הוסר איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 8.1 לשטר זה לעיל בגינו/ם זומנה האסיפה, והחלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') כאמור התקבלה בהתאם לסעיף 8.2.2 לשטר, הנאמן יהיה חייב, ללא שיהוי, להעמיד לפירעון מידי את כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה כ') או לממש בטוחות, לפי העניין.

8.2.4 הנאמן או המחזיקים לא יעמידו אגרות חוב (סדרה כ') לפירעון מידי ולא יממשו בטוחות, כאמור בסעיף 8 זה לעיל, אלא לאחר שמסרו לחברה הודעה על כוונתם לעשות כן והחברה לא מילאה אחר האמור בהודעה תוך 21 ימים; ואולם הנאמן או המחזיקים אינם חייבים למסור לחברה הודעה כאמור או רשאים לקצר את משך ההודעה מראש, אם קיים חשש סביר כי מסירת ההודעה תפגע באפשרות להעמיד את אגרות החוב (סדרה כ') לפירעון מידי או לממש בטוחות או אם יהיה הנאמן בדעה כי כל דחייה בהעמדה לפירעון מידי ו/או במימוש בטוחות מסכנת את זכויות מחזיקי אגרות החוב, בהתאמה. העתק מהודעת זימון האסיפה כאמור שישלח על-ידי הנאמן לחברה מיד עם או לשם פרסום הזימון יהווה התראה מראש ובכתב לחברה על כוונתו לפעול כאמור. פרסום זימון האסיפה במערכת המגני"א יהווה התראה כאמור לחברה.

8.2.5 נקבעה באיזה מסעיפי המשנה בסעיף 8.1 לעיל, תקופה סבירה שבה רשאית החברה לבצע פעולה או לקבל החלטה שכתוצאה ממנה נשמטת העילה להעמדה לפירעון מידי או למימוש בטוחות, רשאים הנאמן או המחזיקים להעמיד את אגרות החוב (סדרה כ') לפירעון מידי או לממש בטוחות כאמור בסעיף 8 זה רק אם חלפה התקופה שנקבעה כאמור והעילה לא בוטלה. ואולם הנאמן רשאי לקצר את התקופה שנקבעה בשטר הנאמנות אם סבר שיש בה כדי לפגוע באופן מהותי בזכויות המחזיקים.

8.2.6 הנאמן רשאי בהתאם לשיקול דעתו לקצר את מנין 21 הימים האמורים לכינוס אסיפה עד ליום אחד לפחות ממועד זימון האסיפה, במקרה בו יהיה הנאמן בדעה כי כל דחייה בכינוס האסיפה מסכנת את זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ'). במקרה של קיצור מועדים כאמור ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס.

8.2.7 יובהר, כי בכל מקרה בו נקבעה תקופה ריפוי באיזה מעילות פירעון מידי המפורטות לעיל, רשאים הנאמן או המחזיקים להעמיד את אגרות החוב לפירעון מידי כאמור בסעיף זה, רק אם חלפה התקופה שנקבעה כאמור והעילה לא בוטלה.

8.3 במקרה בו אילו מהוראות סעיפים 8.1.2, 8.1.3, 8.1.4, 8.1.5, 8.1.6, 8.1.7 ו-8.1.8 לשטר

יתקיימו ביחס לחברה משעבדת, ככל שחברה זו תעמיד בטוחות להבטחת פירעון אגרות חוב (סדרה כ') על פי שטר זה, בתוך 90 יום מקרות האירוע החברה תחליף את הנכס המשועבד (המוחזק על ידי חברה אחרת, שאינה החברה המשעבדת שביחס אליה חל האירוע כאמור), על פי העקרונות המנויים בסעיף 6.7 לשטר, בשינויים המחויבים. היה ובתום התקופה הנ"ל לא שועבד נכס חלופי לטובת הנאמן כאמור לעיל, יהווה הדבר עילה לפירעון מיידי או למימוש שעבודים.

8.4. על אף האמור לעיל, במקרה בו בנסיבות האירועים המפורטים בסעיף 8.1.24 לעיל, תבקש החברה מהנאמן בכתב, למנות נציגות דחופה, יש לפעול על פי ההוראות הקבועות בסעיף 33 לשטר.

8.5. לאחר שאגרות החוב תעמודנה לפירעון מיידי, כאמור בסעיף 8 זה לשטר, יחולו הוראות סעיף 18 לשטר.

9. תביעות והליכים בידי הנאמן

9.1. בנוסף לכל הוראה אחרת בשטר זה וכזכות וסמכות עצמאית, יהיה הנאמן רשאי, לפי שיקול דעתו, ובהודעה בכתב לחברה של 7 ימים מראש, לנקוט כלפי החברה בכל אותם הליכים, לרבות הליכים משפטיים כפי שימצא לנכון ובכפוף לכל דין, לשם אכיפת התחייבויות החברה על-פי שטר הנאמנות ולשם מימוש זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') על-פי שטר הנאמנות ואכיפת הביצוע על החברה של התחייבויותיה על פי שטר נאמנות זה. למרות האמור לעיל, לנאמן זכות לקיצור תקופת ההודעה המוקדמת ואף לא לתיתה אם הנאמן בדעה כי כל דחייה בנקיטת הליכים כאמור מסכנת את זכויות מחזיקי אגרות החוב. על אף האמור לעיל, הזכות להעמדה לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות תקום רק בהתאם להוראות סעיף 8 לשטר ולא מכוח סעיף זה.

9.2. כפוף להוראות סעיף 22 לשטר זה (להלן: "שיפוי הנאמן") הנאמן יהיה חייב לעשות כאמור בסעיף 8.2 לשטר אם יידרש לעשות כן על ידי החלטה רגילה שנתקבלה באסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ'), אלא אם כן ראה כי בנסיבות העניין אין הדבר צודק ו/או סביר לעשות כן ופנה לבית המשפט המתאים בבקשה לקבלת הוראות בנדון במועד האפשרי הראשון. למרות האמור לעיל, החלטה בנוגע לפירוק החברה תתקבל באסיפת מחזיקים כהחלטה מיוחדת.

9.3. הנאמן רשאי בטרם ינקוט בהליכים כאמור לעיל, לכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב (סדרה כ'), בה יוחלט בהחלטה רגילה אילו הליכים לנקוט למימוש זכויותיהם על פי שטר זה. כן יהיה הנאמן רשאי לשוב ולכנס אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') לצורך קבלת הוראות בכל הנוגע לניהול ההליכים כאמור. פעולת הנאמן תתבצע במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד האפשרי הראשון. על אף האמור לעיל, הנאמן יגיש בקשה לפירוק החברה רק לאחר שהתקבלה בעניין זה החלטה מיוחדת.

9.4. למען הסר ספק יובהר, כי הנאמן אינו רשאי לעכב ביצוע העמדה לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות עליו החליטה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') על פי סעיף 8 לשטר, אם השיהוי עלול לפגוע בזכויות המחזיקים, למעט אם האירוע שבגינו התקבלה ההחלטה להעמדה לפירעון

מיידי ו/או מימוש בטוחות בוטל או הוסר.

- 9.5. כפוף להוראות שטר זה, רשאי הנאמן אך לא חייב, לכנס בכל עת, אסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') על מנת לדון ו/או לקבל את ההוראותיה בכל עניין הנוגע לשטר הנאמנות.
- 9.6. הנאמן רשאי, על-פי שיקול דעתו הבלעדי, לעכב ביצוע של כל פעולה על-ידו על-פי שטר הנאמנות, לצורך פניה לאסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') ו/או לבית המשפט עד שיקבל הוראות מאסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') ו/או הוראות מבית המשפט כיצד לפעול.
- 9.7. למען הסר כל ספק מובהר בזאת כי אין באיזה מההוראות המפורטות לעיל כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכותו של הנאמן המוקנית לו בזאת לפנות על-פי שיקול דעתו הבלעדי לערכאות משפטיות, גם לפני שאגרות החוב (סדרה כ') יעמדו לפירעון מיידי ו/או ימומשו בטוחות, לצורך מתן כל צו באשר לענייני הנאמנות.

10. נאמנות על התקבולים

- 10.1. כל התקבולים שיתקבלו על-ידי הנאמן, למעט שכר טרחתו ופירעון כל חוב כלפיו, בכל דרך שהיא, לרבות אך לא רק, כתוצאה מהעמדת אגרות החוב (סדרה כ') לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות ו/או כתוצאה מהליכים שינקוט, אם ינקוט, כנגד החברה, יוחזקו על-ידיו בנאמנות וישמשו בידיו למטרות ולפי סדר העדיפות הבא :

תחילה - לסילוק ההוצאות, התשלומים ההיטלים וההתחייבויות שהוצאו על-ידי הנאמן, הוטלו עליו, או נגרמו אגב או כתוצאה מפעולות ביצוע הנאמנות או באופן אחר בקשר אחר עם תנאי שטר זה, לרבות שכרו; **שנית** - לתשלום כל סכום אחר על פי ה-התחייבות השיפוי (כהגדרת מונח זה בסעיף 22 לשטר); **שלישית** - לתשלום למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף 22 לשטר.

- 10.2. היתרה תשמש, אלא אם הוחלט אחרת מראש בהחלטה שתתקבל בהתאם להוראות סעיף 24.3.2 להלן, למטרות לפי סדר העדיפות הבא, והכל בכפוף להוראות תקנון הבורסה כפי שיהיו אותה עת :

10.2.1. ראשית - כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') את פיגורי הריבית (לרבות ריבית פיגורים ככל שתהיה) המגיעה להם לפי תנאי אגרות החוב ובכפיפות לתנאי ההצמדה שבאגרות החוב (סדרה כ') פרי-פסו ובאופן יחסי לסכום הריבית שבפיגור המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם ;

10.2.2. שנית - כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') את פיגורי הקרן המגיעים להם לפי תנאי אגרות החוב (סדרה כ') ובכפיפות לתנאי ההצמדה שבאגרות החוב (סדרה כ') פרי-פסו ובאופן יחסי לסכום הקרן המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם ;

10.2.3. שלישית - כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') את סכומי הריבית המגיעים להם על-פי אגרות החוב (סדרה כ') המוחזקות על-ידיהם ובכפיפות לתנאי ההצמדה שבאגרות החוב (סדרה כ') פרי-פסו שמועד תשלומם טרם חל ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב (סדרה כ') על-ידי החברה או באופן אחר ;

- 10.2.4. רביעית - כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') את סכומי הקרן המגיעים להם על-פי אגרות החוב (סדרה כ') המוחזקות על-ידם, ובכפיפות לתנאי ההצמדה שבאגרות החוב (סדרה כ') פרי-פסו ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב (סדרה כ') על-ידי החברה או באופן אחר ;
- 10.2.5. חמישית - את העודף, במידה שיהיה כזה, ישלם הנאמן לחברה או לחליפיה, לפי העניין.
- 10.3. מהתשלומים למחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') ינוכה מס במקור, ככל שיש חובה לנכותו על פי כל דין.
- 10.4. יובהר, כי ככל והיה על החברה לשאת באיזה מההוצאות אולם לא עשתה כן, יפעל הנאמן לקבלת הסכומים כאמור מהחברה ובמקרה ויצליח לקבלם יוחזקו על ידו בנאמנות וישמשו בידיו למטרות ולפי סדר העדיפות המפורט בסעיף זה.

11. סמכות לדרוש תשלום למחזיקים באמצעות הנאמן

הנאמן רשאי להורות לחברה בכתב, להעביר לחשבון הנאמן (עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ')) חלק מתשלום הריבית בלבד, אותו על החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') ("התשלום הרלוונטי"), כך שהסכום האמור המיועד לפירעון יועבר לחשבון הנאמן (עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ')), לא יאוחר מיום עסקים לפני מועד הפירעון למחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') וזאת לשם מימון ההליכים ו/או ההוצאות ו/או שכר הנאמן על פי שטר זה ("סכום המימון"). החברה אינה רשאית לסרב לפעול בהתאם להודעה כאמור ויראו אותה כמי שמילאה אחר התחייבותה כלפי המחזיקים אם תוכיח כי העבירה את מלוא הסכום הנדרש לזכות חשבון הנאמן כאמור. אין באמור בסעיף זה כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלומי ההוצאות והשכר כאמור, מקום בו היא חייבת לשאת בהם על פי שטר זה או על פי דין ואין באמור כדי לשחרר את הנאמן מחובתו לפעול באופן סביר לקבלת הסכומים הנ"ל מהחברה. בנוסף, תפרסם החברה דיווח מיידי, שיפורסם עד לא יאוחר מ-4 ימי מסחר לפני המועד הקובע לביצוע התשלום הרלוונטי ממנו יופחת סכום המימון, אשר בו יפורטו סכום המימון, מטרתו, וסכום שיעור הריבית ו/או הריבית העדכניים שישולמו למחזיקים במסגרת התשלום הרלוונטי. כמו כן, תציין החברה בדיווח כי סכום המימון אשר יועבר לידי הנאמן, יחשב לכל דבר ועניין כתשלום למחזיקי אגרות החוב (סדרה כ').

סכום המימון שיהא רשאי הנאמן להורות לחברה להעביר לידיו כאמור בסעיף זה לעיל ככל שלא התקבלה קודם לכן החלטת מחזיקים בעניין (לרבות החלטה בקשר עם נקיטת ההליכים ו/או ביצוע הפעולות בגינם נדרש סכום המימון) יוגבל לסך של 500,000 ש"ח (בצירוף מע"מ). למרות כל האמור לעיל, מודגש בזה כי החברה תעביר לנאמן את "התשלום הרלוונטי" רק במועד תשלום ריבית על פי תנאי לוח הסילוקין של אגרות החוב.

12. סמכות לעכב חלוקת כספים

- 12.1. למרות האמור בסעיף 9 לשטר, היה והסכום הכספי אשר יתקבל כתוצאה מנקיטת ההליכים האמורים בסעיף 9 לשטר ואשר יעמוד בזמן כלשהו לחלוקה למחזיקי אגרות החוב (סדרה כ'), כאמור לעיל, יהיה נמוך מסך של 1 מיליון ש"ח, לא יהיה הנאמן חייב לחלקו ויהיה הוא רשאי

להשקיע את הסכום האמור, כולו או מקצתו, בהשקעות המותרות על פי סעיף 16 לשטר הנאמנות.

12.2. לכשתגענה ההשקעות האמורות לעיל על רווחיהן, יחד עם כספים נוספים שיגיעו לידי הנאמן לצורך תשלומם למחזיקי אגרות החוב (סדרה כ'), אם יגיעו, לסכום של 1 מיליון ש"ח, יהיה הנאמן חייב לחלק את הסכום האמור למחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') במועד תשלום הקרן או הריבית הקרוב ובכפוף לסדרי הקדימויות כמפורט בסעיף 10 לשטר.

12.3. על אף האמור בסעיף זה, רשאים מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ'), לפי החלטה רגילה שתתקבל על ידם להורות לנאמן לשלם להם את הכספים שנתקבלו על-ידי הנאמן והעומדים לחלוקה כאמור בסעיף 10 לשטר, אף אם סכומם עומד על פחות מסכום של 1 מיליון ש"ח, בכפוף להוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו, כפי שיהיו מעת לעת.

13. הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן

13.1. הנאמן יודיע למחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') על היום והמקום שבו יבוצע תשלום כל שהוא מבין התשלומים הנזכרים בסעיפים 10 ו-12 לשטר, וזאת בהודעה מוקדמת של 14 יום שתימסר באופן הקבוע בסעיף 23 לשטר.

13.2. לאחר היום הקבוע בהודעה יהיו מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') זכאים לריבית בגין לפי השיעור הקבוע באגרות החוב, אך ורק על יתרת סכום הקרן (אם תהיה כזו) לאחר ניכוי הסכום ששולם או שהוצע להם לתשלום כאמור.

14. הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה

14.1. סכום כלשהו המגיע למחזיק באגרות החוב (סדרה כ') ואשר לא שולם בפועל במועד הקבוע לתשלום, מסיבה שאינה תלויה בחברה, בעוד שהיא הייתה מוכנה ויכולה לשלמו במלואו ובמועדו (להלן: "המניעה"), יחדל לשאת ריבית והפרשי הצמדה מהמועד שנקבע לתשלום והמחזיק האמור יהיה זכאי אך ורק לאותם סכומים שהיה זכאי להם במועד שנקבע לפירעון אותו תשלום על חשבון הקרן ו/או הפרשי ההצמדה ו/או הריבית (לפי העניין).

14.2. החברה תפקיד בידי הנאמן תוך חמישה עשר (15) ימי עסקים מהמועד שנקבע לתשלום, את סכום התשלום שלא שולם במועדו, כאמור בסעיף 14.1 לעיל, אשר יחזיק את הסכום בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב, ותודיע למחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') על הפקדה כאמור, וההפקדה הנ"ל תחשב כסילוק אותו תשלום ובמקרה של סילוק כל המגיע בגין אגרת החוב, גם כפדיון אגרות החוב בכפוף לאמור בסעיף 14.2 לשטר. הנאמן יפקיד בבנק כל סכום שיוחזק על-ידו בנאמנות עבור המחזיקים בהשקעות המותרות על-פי סעיף 16 לשטר הנאמנות. לאחר שיקבל מהמחזיק הודעה על הסרת המניעה, הנאמן יעביר למחזיק את הכספים שהצטברו בגין ההפקדה והנובעים ממימוש השקעתם, בניכוי כל ההוצאות של הנאמן הקשורות בהשקעה האמורה ודמי ניהול חשבון הנאמנות והעמלות הסבירות ובניכוי תשלומי החובה וכל מס על-פי דין. התשלום ייעשה כנגד הצגת אותן הוכחות, שיהיו מקובלות על דעת הנאמן, בדבר זכותו של המחזיק לקבלו. בתום שנה מהמועד הסופי לפירעון אגרות החוב (סדרה כ'), יעביר הנאמן את הסכומים שהצטברו בידו ונותרו בידו לחברה, בניכוי הוצאותיו של הנאמן הקשורות בהשקעה האמורה ובניהול חשבונות הנאמנות, העמלות הסבירות ובניכוי תשלומי החובה

לרבות כל מס על-פי דין, והחברה תחזיקם בנאמנות ותשקיעם בהשקעות המותרות על פי סעיף 16 לשטר הנאמנות עבור המחזיק עד לתום שבע (7) שנים ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה כ'), ולא תעשה בהם כל שימוש במשך תקופה זו. בכל הנוגע לסכומים שיועברו אל החברה על-ידי הנאמן כאמור לעיל, יחול עליה האמור לעיל בסעיף 14 זה, בשינויים המחויבים. לאחר העברת הסכומים לחברה לא יהיה הנאמן חייב למחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') תשלום כלשהו בגין הסכומים שהוחזקו על-ידו כאמור.

14.3. החברה תאשר בכתב לנאמן את העברת הסכומים האמורים לידה ואת דבר קבלתם בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') כאמור.

14.4. כספים כאמור שלא יידרשו מאת החברה על ידי מחזיק אגרות החוב (סדרה כ') בתום שבע (7) השנים ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה כ'), יועברו לבעלות החברה והיא תהא רשאית להשתמש בכספים הנותרים לכל מטרה שהיא, ומחזיקי אגרות החוב לא יהיו זכאים לקבלת כספים נותרים.

15. קבלה מאת מחזיקי אגרות החוב ומאת הנאמן

15.1. קבלה מאת מחזיק אגרת החוב (סדרה כ') בגין סכומי הקרן, הריבית והפרשי ההצמדה ששולמו לו על ידי הנאמן או החברה בגין אגרת החוב (סדרה כ') תשחרר את הנאמן או החברה (בהתאמה) בשחרור סופי מוחלט בכל הקשור לתשלום הסכומים הנקובים בקבלה.

15.2. קבלה מאת הנאמן בדבר הפקדת סכומי הקרן והריבית אצלו לזכות מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 14.2 לשטר תחשב כקבלה מאת מחזיק אגרת החוב (סדרה כ') לצורך האמור בסעיף 15.1 לשטר.

15.3. כספים שחולקו כאמור בסעיף 14 לשטר ייחשבו כתשלום על חשבון הפירעון של אגרות החוב.

16. השקעות כספים

16.1. כל הכספים אשר רשאי הנאמן להשקיעם לפי שטר הנאמנות, יושקעו על ידיו בפיקדונות בנקאיים בבנקים בישראל או מוסדות/פיננסים בישראל המדורגים על ידי חברה מדרגת בדירוג שאינו פחות מדירוג של ("ilAA") (בדירוג חברת הדירוג S&P מעלות או בדירוג מקביל לו) בחשבון נאמנות בשמו או בפקודתו, או באגרות חוב של ממשלת ישראל או במק"מ וזאת כפי שימצא למתאים.

16.2. עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתקבל ממימוש ההשקעות בניכוי שכר טרחתו והוצאותיו, לרבות העמלות הקשורות בהשקעה האמורה ובניהול חשבונות הנאמנות ובניכוי תשלומי החובה החלים על חשבון הנאמנות, וביתרת הכספים כאמור יפעל הנאמן על פי הוראות סעיפים 10 ו/או 12 לשטר, לפי העניין.

17. התחייבויות החברה כלפי הנאמן

17.1. החברה מתחייבת בזאת כלפי הנאמן, לאחר שיפורסם דוח הצעת מדף, אם וככל שיפורסם ובכפוף לכך, כל זמן שסדרת אגרות החוב (סדרה כ') לה הוא משמש כנאמן לא נפרעו, כדלקמן:

17.1.1. להתמיד ולנהל את עסקי החברה בצורה סדירה ונאותה.

- 17.1.2. לתת ולהורות לרואי החשבון שלה לתת לנאמן ו/או לאנשים שיצווה, כל הסבר, מסמך, חישוב או מידע בנוגע לחברה, לעסקיה ו/או נכסיה של החברה שיהיה דרוש באופן סביר, על-פי שיקול דעתו של הנאמן, לשם בדיקות שנעשות על-ידי הנאמן לצורך הגנה על מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') וזאת לא יאוחר מ-7 ימי עסקים ממועד בקשת הנאמן.
- 17.1.3. לנהל פנקסי חשבונות סדירים בהתאם לעקרונות חשבונאים מקובלים. לשמור את הפנקסים והמסמכים המשמשים להם כאסמכתאות במשרדה, וכן לאפשר לנאמן ו/או למי שימנה הנאמן בכתב למטרה זו, לעיין לא יאוחר מ-7 ימים ממועד בקשתו של הנאמן, בכל פנקס ו/או מסמך ו/או אישור כאמור.
- 17.1.4. להודיע לנאמן בכתב בהקדם האפשרי לאחר שנודע לה, ולא יאוחר מחלוף 2 ימי עסקים, על כל מקרה בו הוטל עיקול ו/או בוצעה פעולה הוצאה לפועל כאמור בסעיף 8.1.6 לשטר, וכן בכל מקרה בו מונה לנכסי החברה, כולם או רובם כונס נכסים או בעל תפקיד אחר כאמור בסעיף 8.1.5 לשטר, מנהל מיוחד ו/או מפרק זמני או קבוע ו/או נאמן ו/או כל בעל תפקיד אחר שמונה במסגרת בקשה להקפאת הליכים לפי סעיף 350 לחוק החברות או במסגרת כל הליך דומה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון, כנגד החברה, וכן לנקוט על חשבונה את כל האמצעים הסבירים הנדרשים לשם הסרת עיקול כזה או ביטול כינוס הנכסים, הפירוק או הניהול לפי העניין.
- 17.1.5. אחת לשנה, למסור לנאמן, הודעה בכתב חתומה בידי נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים בחברה, תוך 4 ימי עסקים מהמועד בו ביקש הנאמן, על ביצוע תשלום לבעלי אגרות החוב (סדרה כ') ועל יתרת הסכומים אותם חייבת החברה באותו מועד לבעלי אגרות החוב (סדרה כ') לאחר ביצוע התשלום הנ"ל.
- 17.1.6. לאפשר לנאמן להיות נוכח באסיפותיה הכלליות (בין אם באסיפות כלליות שנתיות ובין אם באסיפות כלליות מיוחדות של בעלי המניות של החברה) מבלי להעניק לנאמן זכות הצבעה באסיפות אלו.
- 17.1.7. להודיע לנאמן בהקדם האפשרי ובכתב, עם היוודע הדבר לחברה, ולא יאוחר מ-2 ימי עסקים לאחר שנודע לה על קרות כל אירוע מהאירועים המפורטים בסעיף 8.1 לשטר על סעיפיו הקטנים או על ידיעה ממשית של החברה כי אירוע כאמור עומד להתרחש, וזאת ללא התחשבות בתקופות הריפוי הקבועות בסעיף 8.1 (על סעיפי המשנה שלו), ככל שקיימות כאלו בסעיפים האמורים.
- 17.1.8. למסור לנאמן לאחר בקשתו, לא יאוחר מתום 30 ימים ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה כ') על פי דוח הצעת המדף ו/או ממועד הרחבת הסדרה, העתק נאמן למקור של תעודת אגרת החוב.
- 17.1.9. בנוסף על הדוחות או ההודעות אותם מחויבת החברה למסור על פי חוק ניירות ערך, ובכלל זה בהתאם להוראות סעיף 35(א) לחוק, למסור לנאמן, על-פי דרישתו, אישור של נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה ו/או מסמכים ו/או פרטים ו/או מידע המצויים בידי החברה לרבות הסברים למידע כאמור, כפי

שידרשו באופן סביר על-ידי הנאמן, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.

17.1.10. לתת לנאמן העתק מכל מסמך או כל מידע שהחברה העבירה למחזיקים באגרות החוב, ככל שתעביר. כן תעביר החברה לנאמן או לנציג מורשה שלו שיכול שיהיה עו"ד או רו"ח במקצועו (ואשר הודעה על מינויו תימסר על ידי הנאמן לחברה עם מינויו) מידע נוסף בנוגע לחברה (לרבות הסברים, מסמכים וחשובים בנוגע לחברה, עסקיה או נכסיה) המצוי בידה או אשר ניתן להכניס באופן סביר ואף תורה לרואה החשבון שלה וליועציה המשפטיים לעשות כן, לפי דרישה סבירה בכתב של הנאמן, וזאת לא יאוחר משבעה (7) ימי עסקים ממועד קבלת בקשתו של הנאמן, ככל שלדעתו הסבירה של הנאמן המידע דרוש לו לשם יישום והפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ו/או בא כוחו על פי שטר הנאמנות, לרבות מידע אשר נדרש לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב ובלבד שהנאמן פועל בתום לב, וזאת בכפוף להתחייבויות לסודיות כאמור בשטר זה.

17.1.11. היה והחברה תחדל מלהיות "תאגיד מדווח" (כהגדרתו בחוק ניירות ערך) תמסור החברה לנאמן דיווחים שנתיים, רבעוניים ומידיים כמפורט בהוראות החוזר המאוחד של משרד האוצר - אגף שוק ההון, ביטוח וחיסכון - הוראות לעניין השקעת גופים מוסדיים באגרות חוב לא ממשלתיות, כפי שתהיינה מעת לעת. יובהר, כי אין באמור כדי לגרוע מכל חובת דיווח החלה או אשר תחול על החברה על פי כל דין.

17.1.12. כמו כן, תעדכן החברה את הנאמן בכתב על שינוי כתובתה ו/או שמה.

פרסום המידע כאמור במערכת המגנ"א, ייחשב כעדכון לנאמן לצורכי סעיף זה.

יובהר, כי גם על מידע שיימסר לנאמן ו/או נציגו המורשה, על פי הוראות סעיף 17 זה לעיל יחול האמור בסעיף 3.9 לעיל, לרבות חובת הנציג המורשה לחתום על כתב הסודיות שב**נספח א'** לשטר זה.

18. התחייבויות נוספות

לאחר שאגרות החוב תעמודנה לפירעון מיידי, כאמור בסעיף 8 לשטר, תבצע החברה מזמן לזמן ובכל עת שתידרש לכך על ידי הנאמן, את כל הפעולות הסבירות כדי לאפשר את הפעלת כל הסמכויות הנתונות בידי הנאמן, ובמיוחד תעשה החברה את הפעולות הבאות:

18.1. במידה ותידרש לכך, בכתב, החברה תעביר ותמסור לידי הנאמן את תמורת אגרות החוב (סדרה כ') העומדות לפירעון על-פי תנאיהן, בין אם מועד החיוב בגינן חל ובין אם לא ('האצה' / 'Acceleration'). העבירה החברה את מלוא סכום הקרן ו/או הריבית כאמור בסעיף זה, יראו את החברה כמי שמילאה אחר מלוא התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב ביחס לתשלום הרלוונטי של הקרן ו/או הריבית, ולמחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') ו/או לנאמן לא תהיה כל תביעה כנגד החברה בקשר לתשלומים האמורים.

18.2. תצהיר את ההצהרות ו/או תחתום על כל המסמכים ו/או תבצע ו/או תגרום לביצוע כל הפעולות הנחוצות ו/או הדרושות בהתאם לחוק לשם מתן תוקף להפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ו/או באי כוחו בקשר עם הפירעון המיידי.

18.3. תיתן את כל ההודעות, הפקודות וההוראות שהנאמן יראה אותן למועילות, בקשר עם ביצוע הפירעון המידי, וידרשן.

למטרות סעיף זה - הודעה בכתב חתומה על ידי הנאמן המאשרת כי פעולה הנדרשת על ידו, במסגרת סמכויותיו, היא פעולה סבירה, תהווה ראיה לכאורה לכך.

19. דיווח על-ידי הנאמן

19.1. החל ממועד הנפקתן לראשונה של אגרות החוב על פי שטר זה, יערוך הנאמן עד תום הרבעון השני בכל שנה קלנדרית, דוח שנתי על ענייני הנאמנות של אגרות החוב (סדרה כ') (להלן: "**הדוח השנתי**"). הדוח השנתי יכלול פרוט הנושאים הבאים:

19.1.1. פירוט שוטף על מהלך ענייני הנאמנות בשנה שחלפה.

19.1.2. דיווח על אירועים חריגים בקשר עם הנאמנות שאירעו במהלך השנה שחלפה.

19.2. הנאמן יפרסם (בעצמו או באמצעות החברה לבקשת הנאמן) את הדוח השנתי במערכת המגנ"א.

19.3. נודע לנאמן על הפרה מהותית של שטר זה מצד החברה יודיע למחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') על ההפרה ועל הצעדים שנקט למניעתה או לקיום התחייבויות החברה, לפי העניין.

19.4. לפי דרישה של המחזיקים למעלה מ- 5% (חמישה אחוזים) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, הנאמן יעביר למחזיקים נתונים ופרטים אודות הוצאותיו בקשר עם הנאמנות נשוא שטר הנאמנות.

19.5. הנאמן ימסור דוח לגבי פעולות שביצע לפי הוראות פרק ה'1 לחוק ניירות ערך, לפי דרישה סבירה של המחזיקים ב- 10% (עשרה אחוזים) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, בתוך זמן סביר ממועד הדרישה, והכל בכפוף לחובת סודיות שחב הנאמן כלפי החברה כאמור בסעיף 35(ד) לחוק ניירות ערך.

19.6. נכון למועד חתימת שטר זה, הנאמן מצהיר כי הנו מבוטח בביטוח אחריות מקצועית בסך של 10 מיליון דולר⁶ לתקופה (להלן: "**סכום הכיסוי**"). ככל שלפני הפירעון המלא של אגרות החוב יופחת סכום הכיסוי מסך של 8 מיליון דולר⁷ מסיבה כלשהי, אזי הנאמן יעדכן את החברה לא יאוחר מ- 7 ימי עסקים מהיום בו נודע על ההפחתה האמורה מהמבטח על מנת לפרסם דיווח מיידי בנושא. הוראות סעיף זה יחולו עד למועד כניסתן לתוקף של תקנות לחוק ניירות ערך אשר יסדירו את חובת הכיסוי הביטוחי של הנאמן. לאחר כניסתן לתוקף של תקנות כאמור תחול חובה על הנאמן לעדכן את החברה אך ורק במקרה בו הנאמן לא יעמוד בדרישות התקנות כאמור.

20. סמכויות מיוחדות

20.1. הנאמן לאגרות החוב (סדרה כ'), יהיה רשאי להפקיד את כל השטרות והמסמכים המעידים, המייצגים ו/או הקובעים את זכותו בקשר עם כל נכס הנמצא באותו זמן בידיו, בכספת אצל

⁶ למועד חידוש פוליסת הביטוח.

⁷ בהתאם לאמור בה"ש 13.

כל בנקאי ו/או כל חברה בנקאית ו/או אצל עורך דין. עשה כן הנאמן, הוא לא יהיה אחראי בגין כל הפסד שיגרם בקשר להפקדה כזו, אלא אם כן - הנאמן פעל ברשלנות, בזדון או בחוסר תום לב.

20.2. הנאמן לאגרות החוב (סדרה כ') רשאי במסגרת ביצוע ענייני הנאמנות לפי שטר זה להזמין חוות דעתו ו/או עצתו של כל עורך דין, רואה חשבון, שמאי, מעריך, מודד, מתווך או מומחה אחר, ובלבד שחוות דעת כאמור לא תימסר על ידי מי שמצוי בניגוד עניינים ו/או בתחרות עם החברה, ולפעול בהתאם למסקנותיה, בין אם חוות דעת ו/או עצה כזו הוכנה לבקשת הנאמן ו/או על-ידי החברה. הנאמן לא יהיה אחראי בעד כל הפסד או נזק שייגרם כתוצאה מכל פעולה ו/או מחדל שנעשו על-ידו על סמך חוות דעת ו/או עצה כאמור, אלא אם כן נקבע בפסק דין חלוט כי פעל הנאמן ברשלנות ו/או בחוסר תום לב ו/או בזדון. הנאמן ימסור למחזיקי אגרות החוב (סדרה כ'), לפי בקשתו וכן לחברה (במידת האפשר בנסיבות אותו עניין ובלבד שלא יפגעו כתוצאה מכך זכויות מחזיקי אגרות החוב), העתק של כל חוות דעת שקיבל בסמוך לאחר קבלתה בידיו. החברה תישא במלוא הוצאות העסקת המומחים שימונו כאמור, ובלבד, ככל שהדבר אפשרי וככל שאין בכך כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב, שהנאמן נתן לחברה הודעה מראש על כוונתו לקבלת חוות דעת מומחה או עצה כאמור וכי ההוצאות האמורות הינן סבירות בנסיבות העניין.

20.3. כל עצה או חוות דעת כזו יכולה להינתן, להישלח או להתקבל על-ידי מכתב, מברק, פקסימיליה ו/או כל אמצעי אלקטרוני אחר להעברת מידע.

20.4. כפוף להוראות שטר זה, רשאי הנאמן לאגרות החוב (סדרה כ'), אך לא חייב, לכנס בכל עת, אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') על מנת לדון ו/או לקבל את הוראותיה בכל עניין הנוגע לשטר זה ורשאי לשוב ולכנסה.

20.5. הנאמן ישתמש בנאמנות בכוחות, בהרשאות ובסמכויות שהוקנו לו לפי שטר זה, לפי שיקול דעתו המוחלט, וכפוף ליתר הוראות שטר זה לא יהיה הנאמן אחראי לכל נזק שנגרם עקב טעות בשיקול הדעת כנ"ל, אלא אם כן נקבע בפסק דין חלוט כי פעל הנאמן ברשלנות או בחוסר תום לב או בזדון.

20.6. בכפוף לכל דין ולהוראות שטר זה, הנאמן לא יהיה חייב להודיע לצד כלשהו על חתימת שטר זה ואינו רשאי להתערב באיזו צורה שהיא בהנהלת עסקי החברה או ענייניה. אין באמור בסעיף זה בכדי להגביל את הנאמן בפעולות שעליו לבצע בהתאם לשטר הנאמנות.

21. סמכות הנאמן להעסיק שלוחים

21.1. הנאמן יהיה רשאי, במסגרת הנהלת עסקי הנאמנות, למנות שלוחים שיפעלו/ו במקומו, בין עורך דין ובין אחר, כדי לעשות או להשתתף בעשיית פעולות מיוחדות שיש לעשותן בקשר לנאמנות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל נקיטה בהליכים משפטיים, ובלבד שהנאמן נתן לחברה הודעה בכתב בדבר מינוי שלוחים כאמור, ככל שהדבר אפשרי וככל שאין בכך כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב תוך פירוט העלויות הכרוכות בכך. כן יהיה הנאמן רשאי לסלק על חשבון החברה את שכר טרחתו הסביר של כל שלוח כזה (לרבות מראש), והחברה תחזיר לנאמן, תוך זמן סביר לאחר דרישתו הראשונה הוצאות אלו, ובלבד שככל שהדבר אינו פוגע בזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ'), הנאמן נתן לחברה הודעה מראש בדבר מינוי

שלוחים/ים כאמור לעיל. החברה תהיה רשאית להתנגד למינוי שלוח מסוים כאמור מכל טעם סביר, לרבות במקרה בו השלוח הינו מתחרה או מצוי בניגוד עניינים, בין במישרין ובין בעקיפין, בעסקי החברה (לרבות חברות בנות או קשורות של החברה) ובתנאי שהחברה תעביר לנאמן את נימוקיה הסבירים לכך תוך 5 ימי עסקים ממועד קבלת ההודעה על מינוי השלוח.

21.2. הנאמן, ככל הניתן, יתייעץ עם החברה, וככל הניתן ינסה להתחשב בעמדת החברה בעת מינוי שלוח כאמור לעיל. מובהר כי אין באמור בסעיף זה כדי להגביל את שיקול דעתו הבלעדי של הנאמן בעת מינוי שלוח.

21.3. הנאמן רשאי בכל עת להפעיל את הכוחות, ההרשאות והסמכויות הנתונים לו לפי שטר נאמנות זה, כולם או מקצתם, באמצעות אדם אחר או אנשים אחרים וכל הפעלת סמכויות או כוחות כזו תיעשה לפי התנאים וההוראות (כולל רשות לשלוח לעשות שלוח) שהנאמן יראה למתאימים, אך אין בהפעלת סמכויות כאמור כדי לשחרר את הנאמן מכל אחריות שהייתה מוטלת עליו אלמלא הפעלת הסמכויות באמצעות אחרים כמפורט לעיל.

למען הסר ספק מובהר כי החברה לא תשיב לנאמן את שכרו או את הוצאותיו של שלוח אשר נכח מטעם הנאמן במקומו, באסיפות של מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') או של שלוח אחר אשר מילא אחר הפעולות הרגילות שעל הנאמן לבצע מכוח שטר הנאמנות כאשר ביצוע פעולות אלו כלול בשכר שהנאמן מקבל מהחברה לפי הוראות סעיף 30 לשטר, למעט אם נדרשת לשם ביצוע פעולה מיוחדת, כמפורט בסעיף 30 לשטר. עוד מובהר כי לא יהיה במינוי שלוח כאמור כדי לגרוע מאחריות הנאמן בגין פעולותיו ופעולת שלוחיו.

22. שיפוי הנאמן

22.1. החברה ומחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') (במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 22.7 לשטר, כל אחד בגין התחייבותו כאמור בסעיף 22.5 לשטר), מתחייבים בזאת לשפות את הנאמן וכל נושאי משרה בו, עובדיו, שלוח או מומחה שימנה ו/או ימונה על ידי הנאמן על פי הוראות שטר נאמנות זה ו/או על פי החלטה כדן שהתקבלה באסיפה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') על פי הוראות שטר נאמנות זה (להלן כולם או חלקם, ביחד ו/או בנפרד: "**הזכאים לשיפוי**"):

22.1.1. בגין כל נזק ו/או הפסד ו/או הוצאה ו/או תשלום שייגרם לנאמן ו/או בגין חיוב כספי לרבות על-פי פסק דין (שלא ניתן לגביו עיכוב ביצוע) או פסק בורר (שלא ניתן לגביו עיכוב ביצוע) או על-פי פשרה (וככל שהפשרה נוגעת לחברה ניתנה הסכמת החברה לפשרה) אשר עילתו קשורה לפעולות שבביצע הזכאים לשיפוי או נמנעו מלבצע הזכאים לשיפוי (לפי העניין) או שעליהם לבצע מכוח הוראות שטר זה ו/או על-פי חוק ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או כל דין ו/או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב ו/או לפי דרישת החברה ו/או לתפקידם מכח שטר זה; וכן

22.1.2. בגין שכר הזכאים לשיפוי והוצאות סבירות שהוציאו ו/או שעומדים להוציא, לרבות אגב ביצוע הנאמנות או בקשר לפעולות כאלה, שלפי דעתם היו דרושות לביצוע הנ"ל ו/או בקשר לשימוש בסמכויות והרשאות הנתונות בתוקף שטר זה וכן בקשר לכל מיני הליכים משפטיים, חוות דעת עורכי דין ומומחים אחרים, משא ומתן, דין ודברים, הוצאות, הליכי חדלות פירעון, הליכי גביה, הסדרי חוב, הערכת מצב החברה, הערכות שווי, בדיקה ו/או טיפול ו/או מימוש של איזה

מהנכסים המשועבדים תחת הבטוחות, תביעות ודרישות בנוגע לכל עניין ו/או דבר שנעשו ו/או לא נעשו באופן כלשהו ביחס לנדון ו/או לתפקידים מכוח שטר זה.

והכל בתנאי כי:

א. הזכאים לשיפוי לא ידרשו שיפוי מראש בעניין שאינו סובל דיחוי, וזאת מבלי לפגוע בזכותם לדרוש שיפוי בדיעבד, אם וכלל שתקום להם זכות כאמור;

ב. לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו שלא בתום לב והפעולה נעשתה שלא במסגרת מילוי תפקידם, שלא בהתאם להוראות הדין ו/או שלא על-פי שטר נאמנות זה;

ג. לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי התרשלו;

ד. לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו בזדון.

זכויות השיפוי על פי סעיף 22.1 זה תקראנה **"התחייבות השיפוי"** או **"הזכאות לשיפוי"**.

22.2 מוסכם כי גם במקרה בו ייטען כנגד הזכאים לשיפוי, כי אינם זכאים לשיפוי מכל טעם שהוא, יהיו הזכאים לשיפוי זכאים מיד עם דרישתם הראשונה לתשלום הסכום המגיע להם בגין **"התחייבות השיפוי"**. במקרה בו ייקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי –לא קמה לזכאים לשיפוי זכות לשיפוי, ישיבו הזכאים לשיפוי את סכומי 'התחייבות השיפוי' ככל ששולמו להם.

22.3 מבלי לפגוע בזכויות לפיצוי הניתנות לנאמן לפי החוק ובכפוף לאמור בשטר זה ו/או במחויבויות החברה על-פי שטר זה, יהיו הזכאים לשיפוי, זכאים לקבל שיפוי מתוך הכספים שיתקבלו על-ידי הנאמן מההליכים שנקט, בנוגע להתחייבויות שקיבלו על עצמם, בנוגע להוצאות סבירות שהוציאו אגב ביצוע הנאמנות או בקשר לפעולות כאלה, שלפי דעתם היו דרושות לביצוע הנ"ל ו/או בקשר לשימוש בסמכויות והרשאות הנתונות בתוקף שטר זה וכן בקשר לכל מיני הליכים משפטיים, חוות דעת עורכי דין ומומחים אחרים, משא ומתן, דין ודברים, תביעות ודרישות בנוגע לכל עניין ו/או דבר שנעשו ו/או לא נעשו באופן כלשהו ביחס לנדון, והנאמן יוכל לעכב את הכספים הנמצאים ברשותו ולשלם מתוכם את הסכומים הנחוצים לשם תשלום השיפוי האמור. כל הסכומים האמורים יעמדו בעדיפות על זכויות מחזיקי אגרות החוב ובכפוף להוראות כל דין ובלבד שהנאמן נהג בתום לב ובהתאם לחובות המוטלות עליו על פי כל דין ועל פי שטר זה. לעניין סעיף זה פעולה של הנאמן שאושרה על ידי החברה ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ'), תיחשב כפעולה שהייתה דרושה באופן סביר.

22.4 מבלי לגרוע מתוקף 'התחייבות השיפוי' שבסעיף 22.1 לשטר, כל אימת שהנאמן יהיה חייב לפי תנאי שטר הנאמנות ו/או על-פי חוק ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או כל דין ו/או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') ו/או לפי דרישת החברה, ו/או לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') לעשות פעולה כלשהי, לרבות אך לא רק פתיחת הליכים או הגשת תביעות לפי דרישת בעלי אגרות החוב (סדרה כ'), כאמור בשטר זה, יהיה הנאמן רשאי להימנע מלנקוט כל פעולה כאמור, עד שיקבל לשביעות רצונו כתב שיפוי מן החברה - אם תבוצע הפעולה בשל דרישת החברה, או ממחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') או ממי מהם - ככל שתבוצע הפעולה שלא בשל דרישת החברה או במקרה שהחברה לא תעמיד את כתב השיפוי, בגין כל אחריות לנזקים ו/או להוצאות שיכולים להיגרם לזכאים לשיפוי עקב עשיית הפעולה האמורה

ו/או פיקדון כספי לכיסוי 'התחייבות השיפוי' ("כרית המימון") בסכום הנדרש, בעדיפות ראשונה מהחברה, ובמקרה בו החברה לא תפקיד את כרית המימון במועד בו נדרשה לעשות זאת על ידי הנאמן יפנה הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 22.7 לשטר), בבקשה כי יפקידו בידיו את סכום 'כרית המימון', כל אחד את 'חלקו היחסי' (כהגדרת מונח זה להלן). במקרה בו מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') לא יפקידו בפועל את מלוא סכום 'כרית המימון' לא תחול על הנאמן חובה לנקוט בפעולה או בהליכים הרלוונטיים. אין באמור כדי לפטור את הנאמן מנקיטת פעולה דחופה הדרושה לשם מניעת פגיעה מהותית לרעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ').

הנאמן מוסמך לקבוע את סכום 'כרית המימון' ויהיה רשאי לחזור ולפעול ליצירת כרית נוספת כאמור, מעת לעת, בסכום שיקבע על-ידו. הנאמן ישיב לחברה ו/או למחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') (לפי העניין) כל סכום שלא ישתמש בו, בצירוף הפירות שהצטברו בגין סכום זה, ככל שנצברו ובניכוי הוצאותיו.

22.5 'הזכאות לשיפוי':

22.5.1 **תחול על החברה** בכל מקרה של (1) פעולות שבוצעו על פי כל דין ו/או נדרשו על פי שיקול דעת הנאמן, ו/או נדרשו להתבצע לפי תנאי שטר הנאמנות או לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') (לרבות בשל דרישת מחזיק הדרושה לשם הגנה כאמור) ו/או אם הזכאות לשיפוי קמה מכוח שטר נאמנות זה; וכן (2) פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי דרישת החברה.

22.5.2 **תחול על המחזיקים** שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 22.7 לשטר) באגרות החוב (סדרה כ'), בכל מקרה של (1) הזכאות לשיפוי קמה בשל דרישת מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') (ולמעט זכאות הקמה בשל דרישת מחזיקים לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב); וכן (2) אי תשלום על-ידי החברה של סכום 'התחייבות השיפוי' או חלק ממנו החלה עליה על פי סעיף 23.5 לשטר (בכפוף להוראות סעיף 22.9 לשטר). מובהר כי, אין באי תשלום על ידי החברה כאמור בסעיף קטן (2) לעיל כדי לגרוע מחובת החברה לשאת ב'התחייבות השיפוי' בהתאם להוראות סעיף 22.5.1 לעיל.

22.6 בכל מקרה בו: (א) החברה לא תשלם את הסכומים הדרושים לכיסוי 'התחייבות השיפוי' ו/או לא תפקיד את סכום 'כרית המימון', לפי העניין; ו/או (ב) חובת השיפוי חלה על המחזיקים מכח הוראות סעיף 22.5.2 לשטר הנאמנות ו/או נקראו המחזיקים להפקיד את סכום 'כרית המימון' לפי סעיף 22.4 לשטר הנאמנות, יחולו ההוראות הבאות:

22.6.1 הכספים יגבו באופן הבא: **ראשית** - הסכום ימומן מתוך כספי הריבית וככל שלא יספיקו גם מתוך כספי הקרן שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') לאחר תאריך הפעולה הנדרשת, יחולו הוראות סעיף 11 לשטר הנאמנות;

22.6.2 **שנית** - ככל שלדעת הנאמן לא יהיה בסכומים המופקדים בכרית המימון כדי לכסות את 'התחייבות השיפוי', יפקידו המחזיקים שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 22.7 לשטר הנאמנות) כל אחד בהתאם לחלקו היחסי (כהגדרת מונח זה) בידי הנאמן את הסכום החסר. הסכום שיפקיד כל מחזיק יישא ריבית

שנתית בשיעור השווה לריבית הקבועה על אגרות החוב (כאמור בתוספת הראשונה לשטר זה) וישולם בקדימות כאמור בסעיף 22.9 לשטר הנאמנות. "חלקו היחסי" משמעו: החלק היחסי של אגרות החוב (סדרה כ') אותם החזיק המחזיק במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 22.7 לשטר הנאמנות מסך הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה כ') שבמחזור באותו מועד. מובהר כי חישוב החלק היחסי ייוותר קבוע אף אם לאחר אותו מועד יחול שינוי בערך הנקוב של אגרות החוב שבידי המחזיק.

יובהר, כי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') אשר יישאו באחריות לכיסוי הוצאות כאמור בסעיף זה לעיל יוכלו לשאת בהוצאות כאמור בסעיף זה לעיל מעבר לחלקם היחסי ובמקרה זה יחול על השבת הסכומים סדר העדיפות בהתאם לאמור בסעיף 10 לשטר זה.

22.7. המועד הקובע לקביעת חבותו של מחזיק ב'התחייבות השיפוי' ו/או בתשלום 'כרית המימון' הינו כדלקמן:

22.7.1. בכל מקרה בו 'התחייבות השיפוי' ו/או תשלום 'כרית המימון' נדרשים בשל החלטה או פעולה דחופה הדרושה לשם מניעת פגיעה מהותית לרעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') וזאת ללא החלטה מוקדמת של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') - יהיה המועד הקובע לחבות תום יום המסחר של יום נקיטת הפעולה או קבלת ההחלטה ואם אותו יום אינו יום מסחר, יום המסחר הקודם לו.

22.7.2. בכל מקרה בו 'התחייבות השיפוי' ו/או תשלום 'כרית המימון' נדרשים על-פי החלטת אסיפת מחזיקי אגרות חוב (סדרה כ') - יהיה המועד הקובע לחבות המועד הקובע להשתתפות באסיפה (כפי שמועד זה נקבע בהודעת הזימון) ותחול גם על מחזיק אשר לא נכח או השתתף באסיפה.

22.7.3. בכל מקרה אחר או במקרה של מחלוקות באשר למועד הקובע, כפי שיקבע על ידי הנאמן על פי שיקול דעתו הבלעדי.

22.8. אין בתשלום על ידי המחזיקים במקום החברה של סכום כלשהו המוטל על החברה על פי סעיף 22 זה, כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלום האמור.

22.9. לעניין קדימות ההחזר למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף זה מתוך תקבולים בידי הנאמן ראו סעיף 10 לשטר.

23. הודעות

23.1. כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') תינתן על-ידי דיווח במערכת המגנ"א של רשות ניירות ערך; (הנאמן רשאי להורות לחברה והחברה תהיה חייבת לדווח במערכת המגנ"א בשם הנאמן כל דיווח בנוסחו כפי שיועבר בכתב על-ידי הנאמן לחברה בתוך 2 ימי מסחר), ובמקרים המתחייבים על פי הדין תפורסם מודעה בנוסף גם בדרך של פרסום מודעה בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בישראל בשפה העברית. כל הודעה שתפורסם או שתישלח כאמור תיחשב כהודעה שנמסרה לידי מחזיק

- אגרות החוב ביום פרסומה כאמור (במערכת המגנ"א או בעיתונות, לפי העניין).
- 23.2. העתקים מההודעות ומההזמנות שניתן החברה למחזיקים (סדרה כ') יישלחו על-ידיה גם לנאמן לאותה סדרה. יובהר כי הודעות והזמנות כאמור אינן כוללות דיווחים שוטפים של החברה לציבור באמצעות המגנ"א. העתקים מההודעות ומההזמנות שניתן הנאמן (סדרה כ') למחזיקים באותה סדרה ישלחו על-ידי גם לחברה. פרסום הודעות כאמור במערכת המגנ"א יפטור את הצד המפרסם ממשלוחם לצד האחר.
- 23.3. במקרה שבו תחדל החברה להיות "תאגיד מדווח" כמשמעותו בחוק, כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן על-ידי פרסומה בשני עיתונים יומיים הנפוצים בישראל בשפה העברית. כל הודעה שתפורסם כאמור תחשב כהודעה שנמסרה לידי מחזיקי אגרות החוב ביום פרסומה בעיתונים כאמור.
- 23.4. במקרה בו תחדל החברה מלהיות תאגיד מדווח (כמשמעות מונח זה בחוק ניירות ערך), תמסור החברה לנאמן את הדיווחים הנדרשים בקודקס הרגולציה או כל חוזר אחר ו/או מסמך אחר אשר יחליף אותו.
- 23.5. כל הודעה או דרישה מטעם הנאמן (סדרה כ') לחברה או מטעמה לנאמן תוכל להינתן על-ידי מכתב שישלח בדואר רשום או באמצעות שליח לפי כתובתה המפורטת בשטר הנאמנות לאותה סדרה, או לפי כתובת אחרת עליה יודיע צד אחד למשנהו בכתב, או באמצעות שיגורה בדואר אלקטרוני (שקבלתו אושרה בדואר אלקטרוני במענה חוזר לא אוטומטי על ידי הצד המקבל) או בפקסימיליה (בתוספת וידוא טלפוני בדבר קבלתה אצל הנמען). כל הודעה או דרישה שתישלח בדואר רשום תחשב כאילו נתקבלה על-ידי החברה או הנאמן (לפי העניין) כעבור חמישה ימי עסקים מיום מסירתה למשלוח בדואר. כל הודעה או דרישה שתישלח באמצעות שליח תיחשב כאילו נתקבלה על-ידי החברה או הנאמן (לפי העניין) ביום העסקים הראשון שלאחר מועד מסירתה לחברה. כל הודעה או דרישה שתישלח באמצעות פקסימיליה (בתוספת וידוא טלפוני בדבר קבלתה) תחשב כאילו נתקבלה על-ידי החברה או הנאמן (לפי העניין) כעבור יום עסקים אחד מיום שיגורה. כל הודעה שנשלחה באמצעות דואר אלקטרוני (שקבלתו אושרה בדואר אלקטרוני חוזר לא אוטומטי על ידי הצד המקבל) תחשב כאילו נתקבלה על-ידי החברה או הנאמן (לפי העניין) כעבור יום עסקים אחד מיום שליחתה.

24. ויתור, פשרות ו/או שינויים בשטר הנאמנות

- 24.1. בכפוף להוראות כל דין ולמעט שינוי במועדי התשלומים על-פי תנאי אגרות החוב (סדרה כ'), בשיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה כ') (לרבות ריבית הפיגורים), בתנאי ההצמדה שלהן, בעילות להעמדה לפירעון מידי, במגבלות על הרחבת סדרה, באמות המידה הפיננסיות, במגבלות על חלוקה, במנגנון התאמת הריבית בגין ירידת דירוג, בתנאים הנוגעים להחלפה, שחרור או מכירה של נכסים משועבדים ולדרגת השיעבוד על הנכסים המשועבדים, שעבוד נוסף במקרה של הרחבת סדרה, שחרור התמורה במקרה של הרחבת סדרה שבמסגרתה הועמד שעבוד נוסף, מגבלות על יצירת שעבודים נוספים, עמידה בשווי הבטוחות, בהוראות בנוגע לשינוי של זהות הנאמן או שכרו של נאמן מחליף, לשם מינוי נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו, יהיה הנאמן רשאי מזמן לזמן ובכל עת, אם שוכנע כי אין בדבר משום פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ'), לפי העניין, לוותר על כל הפרה או אי מילוי של

כל תנאי מתנאי שטר הנאמנות על ידי החברה.

24.2. בכפוף להוראות כל דין לרבות חוק החברות והתקנות שהותקנו מכוחו ובכלל זה סעיף 350 לחוק החברות, ובאישור מוקדם בהחלטה שתקבל ברוב של המחזיקים בשני שלישים לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה כ') המיוצג בהצבעה באסיפה שנכחו בה המחזיקים בעצמם, או על ידי באי כוחם, בחמישים אחוזים (50%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של יתרת קרן אגרות החוב, או באסיפה נדחית, שנכחו בה המחזיקים בעצמם או על ידי באי כוחם, לפחות בעשרים אחוזים (20%) מן היתרה האמורה, יהיה הנאמן רשאי, בין לפני ובין אחרי שקרן אגרות החוב (סדרה כ') תעמוד לפירעון, להתפשר עם החברה בקשר לכל זכות או תביעה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') ולהסכים עם החברה לכל הסדר, לרבות ויתור על כל זכות או תביעה שלו ו/או של מחזיקי אגרות החוב.

24.3. בכפוף להוראות כל דין, החברה והנאמן יהיו רשאים, בין לפני ובין אחרי שקרן אגרות החוב (סדרה כ') תעמוד לפירעון, לשנות את שטר הנאמנות ו/או תנאי אגרות החוב (סדרה כ'), אם נתקיים אחד מאלה:

24.3.1. אם הנאמן שוכנע כי השינוי אינו פוגע במחזיקי אגרות החוב (סדרה כ'). הוראות פסקה זו לא יחולו לעניין שינויים במועדי התשלומים על-פי תנאי אגרות החוב (סדרה כ'), בשיעור הריבית של אגרות החוב (לרבות ריבית הפיגורים), בתנאי ההצמדה שלהן, בבסיסי ההצמדה, בעילות להעמדה לפירעון מיידי, במגבלות על הרחבת סדרה, באמות המידה הפיננסיות, במגבלות על חלוקה, במנגנון התאמת הריבית בגין ירידת דירוג, בהוראות הנוגעות להחלפה, שחרור או מכירה של נכסים משועבדים ולדרגת השיעבוד על הנכסים המשועבדים, שעבוד נוסף במקרה של הרחבת סדרה, שחרור התמורה במקרה של הרחבת סדרה שבמסגרתה הועמד שעבוד נוסף, מגבלות על יצירת שעבודים נוספים, עמידה בשווי הבטוחתי, וכן לעניין שינוי של זהות הנאמן או שכרו של נאמן מחליף, לשם מינוי נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו.

24.3.2. בכפוף להוראות חוק ניירות ערך וחוק החברות והתקנות שהותקנו מכוחם ובכלל זה סעיף 350 לחוק החברות או בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון, ובאישור מוקדם של המחזיקים באגרות החוב (סדרה כ') שהסכימו לשינוי בהחלטה שהתקבלה ברוב של המחזיקים בשני שלישים לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה באסיפה שנכחו בה המחזיקים בעצמם, או על ידי באי כוחם, בחמישים אחוזים (50%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של יתרת קרן אגרות החוב, או באסיפה נדחית, שנכחו בה המחזיקים בעצמם או על ידי באי כוחם, לפחות בעשרים אחוזים (20%) מן היתרה האמורה.

24.4. החברה ו/או הנאמן ימסרו לכל המחזיקים באגרות החוב (סדרה כ') הודעה באמצעות מערכת המגנ"א בלבד על כל שינוי ו/או ויתור כאמור בסעיף 24 לשטר, בסמוך לאחר ביצועו.

24.5. בכל מקרה של שימוש בזכות הנאמן על פי סעיף זה לעיל ביחס לסדרת אגרות החוב (סדרה כ'), יהיה הנאמן רשאי לדרוש מהמחזיקים אגרות החוב (סדרה כ') למסור לו או לחברה את תעודות אגרות החוב, לשם רישום הערה בדבר כל ויתור, פשרה, שינוי או תיקון כאמור, ולפי דרישת

הנאמן, תרשום החברה הערה כאמור בתעודות שימסרו לה. בכל מקרה של שימוש בזכות הנאמן על פי סעיף זה, יודיע על כך, בכתב למחזיקי אגרות החוב (סדרה כ'), בהתאם להוראות סעיף 23 לשטר, תוך זמן סביר.

24.6. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תנאי אגרות החוב (סדרה כ') יהיו ניתנים לשינוי גם במסגרת הסדר או פשרה, אשר אושר על-ידי בית המשפט, לפי סעיף 350 לחוק החברות או בהתאם לחוק חדלות פירעון.

25. מרשם מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ')

החברה תנהל במשרדה הרשום מרשם מחזיקי אגרות חוב לגבי אגרות החוב (סדרה כ'), בהתאם להוראות חוק ניירות ערך, אשר יהיה פתוח לעיונו של כל אדם. החברה לא תהיה חייבת לרשום במרשם מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') שום הודעה בדבר נאמנות מפורשת, מכללא או משוערת, או משכון או שעבוד מכל מין שהוא או כל זכות שביטוי, תביעה או קיזוז או זכות אחרת כלשהי בקשר לאגרות החוב. החברה תכיר אך ורק בבעלותו של האדם שבשמו נרשמו אגרות החוב (סדרה כ'). יורשיו החוקיים, מנהלי עזבונו או מבצעי צוואתו של המחזיק הרשום וכל אדם שיהיה זכאי לאגרות חוב עקב פשיטת רגל של כל מחזיק רשום (ואם הוא תאגיד - עקב פירוקו) יהיו רשאים להירשם כמחזיקים בהן לאחר מתן הוכחות שלדעת החברה תספקנה להוכיח את זכותם להירשם כבעלים של אגרות החוב (סדרה כ').

26. שחרור

לכשיוכח לשביעות רצונו של הנאמן כי כל אגרות החוב (סדרה כ') נפרעו, נפדו או לכשתפקיד החברה בנאמנות בידי הנאמן סכומי כסף אשר יספיקו לפדיון אגרות החוב (ובכפיפות לתנאי ההצמדה והריבית) אשר לא הוצגו לפדיון בכפוף להוראות השטר, וכן לכשיוכח לשביעות רצונו של הנאמן כי כל ההתחייבויות וההוצאות שנעשו או נגרמו על ידי הנאמן בקשר לשטר זה ועל-פי הוראותיו שולמו במלואן, אזי יהיה הנאמן חייב, לפי דרישה ראשונה של החברה לפעול בכספים שהופקדו אצלו (ככל שהופקדו) בגין אגרות החוב שלא נדרש פדיון - על פי התנאים הקבועים בשטר זה.

27. מינוי נאמן חדש ופקיעת כהונת הנאמן

- 27.1. על סיום כהונת הנאמן יחולו הוראות חוק ניירות ערך.
- 27.2. בכפוף להוראות כל דין, הנאמן שכהונתו פקעה ימשיך לכהן בתפקידו עד למינוי נאמן אחר. הנאמן יעביר לידי הנאמן החדש את כל המסמכים והסכומים שהצטברו אצלו בקשר עם הנאמנות נשוא שטר הנאמנות, ויחתום על כל מסמך שיידרש לשם כך. לכל נאמן חדש יהיו אותם כוחות, חובות וסמכויות, והוא יוכל לפעול לכל דבר ועניין, כאילו התמנה כנאמן מלכתחילה.
- 27.3. למרות האמור לעיל, החלטת מחזיקים על סיום כהונת הנאמן והחלפתו בנאמן אחר תיעשה באסיפה אשר נכחו בה מחזיקים אשר להם 50% מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה כ'), או אסיפה נדחית אשר נכחו בה מחזיקים אשר להם 20% לפחות מהיתרה כאמור, וברוב של לפחות 75% מכלל הקולות של המשתתפים בהצבעה, למעט הנמנעים.
- 27.4. הנאמן מתחייב לפעול בשיתוף פעולה עם החברה והנאמן החדש לצורך העברה כאמור.
- 27.5. מובהר כי אין בסיום כהונתו של הנאמן כדי לגרוע מזכויות, תביעות או טענות שיהיו לחברה ו/או למחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') כלפי הנאמן, ככל ויהיו, שעילתן קודמת למועד סיום

כהונתו כנאמן, ואין בכך בכדי לשחרר את הנאמן מחבות כלשהי על פי כל דין. כמו כן, לא יהא בסיום כהונתו של הנאמן כדי לגרוע מזכויות, תביעות או טענות שיהיו לנאמן כלפי החברה ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ'), ככל שיהיו, שעילתן קודמת למועד סיום כהונתו כנאמן, ואין בכך כדי לשחרר את החברה ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') מחבות כלשהי על פי כל דין.

27.6. נאמן שהסתיימה או פקעה כהונתו ימשיך לכהן בתפקידו עד למינוי נאמן אחר במקומו; נאמן אחר כאמור ימונה בידי אסיפת מחזיקים שכינס הנאמן שהסתיימה או פקעה כהונתו או שכינסו המחזיקים, והכל לפי הוראות חוק ניירות ערך.

27.7. החברה תפרסם דוח מיידי בכל מקרה של התפטרות הנאמן ו/או מינוי נאמן אחר.

28. אסיפות של מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ')

אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') יתנהלו כאמור בתוספת השנייה לשטר זה.

29. דיווח של החברה לנאמן

בנוסף לאמור בסעיף 17 לשטר, החברה תמסור לנאמן, כל עוד לא נפרעו במלואן כל אגרות החוב (סדרה כ') (לרבות הפרשי ההצמדה עליהן):

29.1. לא יאוחר מהמועד הקבוע לחברות ציבוריות בדין לפרסומם (ללא קשר לסטאטוס המשפטי של החברה), דוחות כספיים שנתיים מבוקרים ומאוחדים של החברה לשנת הכספים שנתיימה ביום 31 בדצמבר של השנה שחלפה ודוחות תקופתיים, מיד לאחר פרסומם.

29.2. לא יאוחר מהמועד הקבוע לחברות ציבוריות בדין לפרסומם (ללא קשר לסטאטוס המשפטי של החברה), כל דוח כספי ביניים וכל דוח רבעוני המסוקר והמאוחד של החברה, מיד לאחר פרסומו, בצירוף דוח סקירת רו"ח ביחס אליהם.

29.3. העתק מכל מסמך שהחברה מעבירה לכלל בעלי מניותיה או לכלל המחזיקים באגרות החוב (סדרה כ') פרטי כל מידע שהחברה מעבירה להם בדרך אחרת, לרבות כל דו"ח המוגש על פי דין לרשות ניירות ערך לשם פרסומו לציבור (דיווחים מיידיים), מיד עם פרסומו.

29.4. תוך 7 ימים מהמועד בו תועבר לחברה בקשת הנאמן, וכל עוד שטר זה בתוקף, תמציא החברה לנאמן אישור חתום על-ידי מנכ"ל החברה או דירקטור בחברה על כך, שלמיטב ידיעתו, בתקופה שמתאריך השטר ו/או מתאריך האישור הקודם שנמסר לנאמן, המאוחר מביניהם, ועד למועד מתן האישור לא קיימת מצד החברה הפרה של שטר זה (לרבות הפרה של תנאי איגרת החוב), אלא אם כן צוין בו במפורש אחרת.

29.5. תוך 7 ימים מהמועד בו תועבר לחברה בקשת הנאמן, וכל עוד שטר זה בתוקף, למסור לנאמן, אישור בכתב החתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים של החברה כי כל התשלומים למחזיקי אגרות החוב שולמו במועדם וכן בדבר יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור.

29.6. דיווחים של החברה במערכת המגנ"א, ייחשבו כמסירה בפועל לנאמן ו/או זימון בפועל שלו ו/או מסירת כל הודעה, לרבות כל מסמך ו/או דוח, אותם מחויבת החברה למסור לנאמן לפי הוראות שטר זה, לפי העניין.

30. שכר הנאמן

החברה תשלם שכר לנאמן עבור שירותיו, בהתאם לשטר נאמנות זה, כמפורט להלן :

30.1. בגין שנת הנאמנות הראשונה שתחל במועד הנפקת סדרת אגרות חוב (סדרה כ') ישולם לנאמן שכר טרחה שנתי בסך של 30,000 ש"ח (כולל בגין הנפקה של אגרות חוב (סדרה כ') נוספות בדרך של הרחבת סדרה או בכל דרך אחרת).

30.2. החל משנת הנאמנות השנייה להנפקת סדרת אגרות חוב (סדרה כ'), ובגין כל שנה נוספת מהשנים בהן יהיו אגרות חוב (סדרה כ') שטרם נפרעו במחזור, ישולם לנאמן שכר טרחה שנתי בסך של 30,000 ש"ח (צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ביום הנפקת סדרת אגרות החוב הזו) (כולל בגין הנפקה של אגרות חוב (סדרה כ') נוספות, בדרך של הרחבת סדרה או בכל דרך אחרת).

30.3. כל אימת שתבוצע, לאחר ההנפקה המקורית של אגרות החוב (סדרה כ'), הנפקה של אגרות חוב נוספות (סדרה כ'), או שהיקף הסדרה יורחב בכל דרך אחרת, יוגדל שכר הטרחה השנתי של הנאמן בסכום המשקף מחצית (50%) משיעור הגידול בנפח הסדרה, באופן קבוע עד לתום תקופת הנאמנות ובלבד ששכר הטרחה השנתי של הנאמן בגין סדרת אגרות חוב (סדרה כ') לא יעלה על סך של 40,000 ש"ח.

הסכומים הנקובים בסעיפים 31.1 עד וכולל 31.3 לעיל יכוננו להלן : **"השכר השנתי"**.

30.4. השכר השנתי ישולם לנאמן בתחילת כל שנת נאמנות. השכר השנתי ישולם לנאמן בגין התקופה שעד תום תקופת הנאמנות על-פי תנאי שטר זה גם אם מונה לחברה כונס נכסים ו/או כונס נכסים מנהל ו/או באם הנאמנות על-פי שטר זה תנוהל בהשגחת בית משפט.

30.5. בנוסף יהיה הנאמן זכאי מהחברה להחזר ההוצאות הסבירות כהגדרתן להלן. **"הוצאות סבירות"** - סכומים אשר יוציא הנאמן במסגרת מילוי תפקידו ו/או מכוח הסמכויות המוענקות לו על פי שטר זה ובכלל זה : הוצאות ועלויות בגין זימון וכינוס אסיפה של מחזיקי אגרות החוב והוצאות בגין שליחויות ונסיעות, לרבות בגין פרסומים בעיתונות הקשורים לזימון אסיפה.

30.6. מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף 30 זה לעיל, יהיה הנאמן זכאי לתשלום שכר טרחה בסך של 600 ש"ח, בעבור כל שעת עבודה שיידרש לו בגין פעולות מיוחדות אשר יבצע במסגרת תפקידו כנאמן (הכל בכפוף להוראות שטר הנאמנות), ולרבות :

30.6.1. פעולות הנובעות מהפרה של השטר על ידי החברה ;

30.6.2. פעולות בקשר להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או פעולות בקשר עם החלטת אסיפת מחזיקי אגרות חוב להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי ;

30.6.3. פעולות מיוחדות שיידרש או שיהא צריך לבצע, לצורך מילוי תפקידיו על פי שטר זה בקשר עם זכויות מחזיקי אגרות החוב ולשם הגנה עליהן, לרבות בשל אי עמידת החברה בהתחייבותיה על פי שטר זה, לרבות כינוסן של אסיפות מחזיקי אגרות חוב כאמור בשטר זה ולרבות בשל השתתפות באסיפות מחזיקי אגרות חוב ;

30.6.4. עבודות מיוחדות (לרבות, אך לא רק, עבודה הנדרשת בשל שינוי במבנה החברה או עבודה בשל דרישת החברה) או בגין הצורך בביצוע פעולות נוספות לשם מילוי

תפקידו כנאמן סביר, בשל שינוי בחוקים (לרבות תקנות שיותקנו בעקבות תיקונים 50 ו- 51 לחוק ניירות ערך) ו/או תקנות ו/או הוראות מחייבות אחרות שיחולו בקשר לפעולות הנאמן ואחריותו לפי שטר נאמנות זה;

30.6.5. פעולות בקשר לרישום או ביטול רישום של בטוחות במרשם המתנהל על פי כל דין (לרבות בחו"ל), כמו כן, בדיקה, פיקוח בקרה, אכיפה וכיוצ"ב של התחייבויות (כגון: הגבלות על חופש הפעולה של החברה, שעבוד נכסים וכד'), שנטלה או שתיטול החברה או שינטלו על ידי מי מטעמה או עבורה, בקשר להבטחת התחייבויות אחרות של החברה או מי מטעמה (כגון: ביצוע תשלומים לפי תנאי אגרות החוב) כלפי מחזיקי אגרות החוב, לרבות באשר למהות תנאי בטוחות והתחייבויות כאמור והתקיימותם.

30.7. בגין כל אסיפת בעלי מניות שנתית שהנאמן יטול בה חלק, לרבות בגין נוכחותו באסיפה שלא נפתחה עקב העדרו של מניין חוקי מתאים, ישולם לנאמן שכר נוסף של 600 ש"ח לאסיפה.

30.8. מע"מ, אם יחול, יתווסף לכל אחד מהסכומים האמורים וישולם על ידי החברה.

30.9. כל הסכומים הנקובים בסעיף זה לעיל יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן הידוע במועד הנפקת כל סדרה ובכל מקרה לא יפחתו מהסכומים הנקובים לעיל בסעיף זה.

30.10. שכר הנאמן ישולם בגין התקופה שעד תום הנאמנות הכלולה בשטר זה אף אם מונה כונס נכסים לחברה (או כונס נכסים ומנהל), או אם הנאמנות לפי שטר זה תנוהל בהשגחת בית המשפט אם לאו.

30.11. כל הסכומים האמורים בסעיף 30 זה, ייהנו מעדיפות על פני הכספים המגיעים למחזיקי איגרות החוב.

30.12. מונה נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו לפי סעיפים 35ב(א) או 35ד(ד) לחוק ניירות ערך, יישאו המחזיקים באגרות החוב בהפרש שבו עלה שכרו של הנאמן שמונה כאמור על השכר ששולם לנאמן שבמקומו מונה אם ההפרש כאמור הוא בלתי סביר ויחולו הוראות הדין הרלוונטיות במועד החלפה כאמור.

נשיאה של המחזיקים בהפרש כאמור תבוצע באופן של קיזוז החלק היחסי של ההפרש מכל תשלום שהחברה תבצע למחזיקי אגרות החוב בהתאם לתנאי שטר הנאמנות והעברתו על ידי החברה ישירות לנאמן.

30.13. במידה ופקעה כהונתו של הנאמן, כאמור בסעיף 27 לשטר הנאמנות, לא יהיה הנאמן זכאי לתשלום שכר טרחה החל מיום פקיעת כהונתו. במידה בו כהונת הנאמן פקעה במהלך שנת הנאמנות, יוחזר שכר הטרחה ששולם בגין החודשים בהם לא שימש הנאמן כנאמן. האמור בסעיף זה לא יחול לגבי שכר הנאמן בגין שנת הנאמנות הראשונה.

30.14. ככל שעל פי דין תחול על החברה חובת הפקדת פיקדון להבטחת נשיאת החברה בהוצאות מיוחדות של הנאמן, תפעל החברה בהתאם להוראות כאמור.

30.15. במקרה של ביטול ההנפקה של סדרת אגרות החוב (סדרה כ') או דחייתה (לתקופה של 3 חודשים או יותר), לאחר שהנאמן כבר ביצע עבודה בקשר עם גיבוש המסמכים הקשורים בנאמנות ו/או השתתף בדיונים עם רשות ניירות ערך, ישולם לנאמן שכר בתעריף של 600 ש"ח

לשעה בהתאם לשעות העבודה שבוצעו על ידי הנאמן בפועל, לרבות החזר הוצאות נסיעה (התשלום על פי פסקה זו לא יהא מותנה בהנפקת אגרות חוב בפועל או בחתימה על שטר נאמנות).

30.16. כל הסכומים להם זכאי הנאמן על פי סעיף 30 זה ישולמו לנאמן תוך 60 ימים ממועד דרישת הנאמן בכתב.

31. תחולת הדין וסמכות ייחודית

31.1. הדין החל על שטר נאמנות זה, על נספחיו, הינו הדין הישראלי בלבד. לבתי המשפט בעיר תל אביב-יפו ובמחוז מרכז תהא סמכות שיפוט ייחודית ובלעדית בכל סכסוך הנוגע לשטר נאמנות זה (לרבות אגרת החוב המצורפת כנספח לו).

31.2. בכל עניין שלא נזכר בשטר נאמנות זה ובכל מקרה של סתירה בין הוראות הדין הישראלי שאינן ניתנות להתניה לבין שטר זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות הדין.

32. באי כוח

החברה ממנה בזאת את הנאמן לאגרות החוב בתור בא כוחה, להוציא לפועל ולבצע בשמה ובמקומה את אותן הפעולות שתהיה חייבת לבצע לפי התנאים הכלולים בשטר זה, ובדרך כלל לפעול בשמה בהתייחס לאותן פעולות שהחברה חייבת לעשותן על פי שטר זה ולא ביצעה אותן או לבצע חלק מהסמכויות הנתונות לה, ולמנות כל אדם אחר כפי שהנאמן ימצא לנכון לביצוע תפקידיו על פי שטר זה וזאת בכפוף לכך שהחברה לא ביצעה את הפעולות שהיא חייבת לבצע לפי תנאי שטר זה תוך פרק זמן סביר על פי קביעת הנאמן ממועד דרישת הנאמן ובלבד שפעל באופן סביר.

אין במינוי לפי סעיף זה כדי לחייב את הנאמן לעשות כל פעולה והחברה פוטרת בזאת את הנאמן ושלוcho מראש במקרה שלא יעשו כל פעולה שהיא, והחברה מוותרת מראש על כל טענה כלפי הנאמן ושלוcho בגין כל נזק שנגרם או עלול להיגרם לחברה במישרין או בעקיפין, בגין זה, על סמך פעולה שלא נעשתה על ידי הנאמן ושלוcho כאמור לעיל.

33. נציגות דחופה

33.1. מינוי ; תקופת כהונה

33.1.1. הנאמן, יהיה רשאי, או לבקשת החברה בכתב - יהיה חייב, למנות ולכנס נציגות דחופה מבין מחזיקי אגרות החוב, כפי שיפורט להלן (להלן: "**הנציגות**") וזאת במקרה בו קמה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי בשל אי עמידת החברה באמות מידה פיננסיות, כאמור בסעיף 8.1.24 לשטר.

33.1.2. הנאמן ימנה לנציגות את שלושת (3) מחזיקי אגרות החוב, אשר למיטב ידיעת הנאמן הינם המחזיקים בערך הנקוב הגבוה ביותר מבין כלל מחזיקי אגרות החוב ואשר יצהירו כי מתקיימים לגביהם כל התנאים המפורטים להלן בסעיפים 33.1.2.1 עד 33.1.2.2 (להלן: "**חברי הנציגות**"). במקרה בו מי מבין אלו לא יוכל לכהן כחבר בנציגות כאמור, ימנה הנאמן במקומו את מחזיק אגרות החוב, המחזיק בשיעור הערך הנקוב הגבוה ביותר הבא בתור, אשר לגביו מתקיימים כל התנאים המפורטים להלן. ואלו התנאים:

33.1.2.1. מחזיק אגרות החוב אינו מצוי בניגוד עניינים מהותי בשל קיומו של כל עניין מהותי נוסף המנוגד לעניין הנובע מכהונתו בנציגות הדחופה ומהחזקתו באגרות החוב. למען הסר ספק, מובהר כי מחזיק שהינו צד קשור לחברה ייחשב כבעל ניגוד עניינים מהותי כאמור ולא יכהן בנציגות הדחופה ;

33.1.2.2. במהלך אותה שנה קלנדרית, מחזיק אגרות החוב לא מכהן בנציגויות דומות של אגרות חוב אחרות ששווין המצרפי עולה על השיעור מתוך תיק הנכסים המנוהל על ידו, אשר נקבע כשיעור המקסימלי המאפשר כהונה בנציגות דחופה לפי הוראות הממונה על הגבלים עסקיים בקשר עם כינון נציגות דחופה ;

33.1.3. היה ובמהלך כהונתה של הנציגות, חדלה להתקיים באחד מחבריה אחת הנסיבות המנויות בסעיפים 33.1.2.1 ו- 33.1.2.2 לעיל, תפקע כהונתו, והנאמן ימנה חבר אחד במקומו מבין מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 33.1.2.2 לעיל.

33.1.4. בטרם מינוי חברי הנציגות, יקבל הנאמן מן המועמדים לכהן כחברי הנציגות, הצהרה בדבר קיומם או היעדרם של ניגודי עניינים מהותיים כאמור בסעיף 33.1.2.1 לעיל ובדבר כהונה בנציגויות נוספות כאמור בסעיף 33.1.2.2 לעיל. כמו כן, הנאמן יהא רשאי לדרוש הצהרה כאמור מחברי הנציגות בכל עת במהלך כהונתה של הנציגות. מחזיק שלא ימסור הצהרה כאמור ייחשב כמי שיש לו ניגוד עניינים מהותי או מניעה לכהן מכוח הוראות הממונה על הגבלים עסקיים כאמור לעיל, לפי העניין. ביחס להצהרה בדבר ניגוד עניינים, הנאמן יבחן את קיומם של העניינים המנוגדים, ובמידת הצורך יחליט האם יש בניגוד העניינים בכדי לפסול את אותו המחזיק מכהונה בנציגות. מובהר, כי הנאמן רשאי להסתמך על ההצהרות כאמור ולא יהיה חייב לערוך בדיקה או חקירה עצמאית נוספת. קביעתו של הנאמן בעניינים אלו תהיה סופית.

33.1.5. תקופת כהונת הנציגות תסתיים במועד בו תפרסם החברה את החלטות הנציגות בקשר עם מתן ארכה לחברה לצורך עמידתה בתנאי שטר הנאמנות.

33.2. סמכות

33.2.1. לנציגות תהא הסמכות למתן ארכה חד פעמית לחברה בקשר למועדים לעמידה באמות מידה פיננסיות שנקבעה בשטר הנאמנות, וזאת לתקופה שעד למועד פרסום הדוחות הכספיים הקרובים או 90 ימים, לפי המוקדם מביניהם. יובהר, כי פרק הזמן שעד למינויה של הנציגות הדחופה יובא בחשבון במסגרת הארכה האמורה לעיל. יובהר, כי פעילות הנציגות הדחופה ושיתוף הפעולה בין חבריה יוגבל לדיון באפשרות של מתן ארכה כאמור, וכי לא יועבר בין חברי הנציגות כל מידע אחר שאינו נוגע למתן ארכה כאמור.

33.2.2. אם לא מונתה נציגות כאמור או החליטה הנציגות שלא לתת לחברה ארכה כאמור בסעיף 33.1.2.1 לעיל, הנאמן יפעל בהתאם להוראות סעיף 8 לשטר

הנאמנות.

33.3. התחייבות החברה בקשר לנציגות הדחופה

- 33.3.1. החברה מתחייבת לספק לנאמן כל מידע שבידיה או ביכולתה להשיג בקשר לזהות המחזיקים באגרות החוב והיקף החזקותיהם. כמו כן, הנאמן יפעל בסבירות לקבלת המידע האמור בהתאם לסמכויות המוקנות לו על פי דין.
- 33.3.2. בנוסף, החברה מתחייבת לפעול בשיתוף פעולה מלא עם הנציגות והנאמן ככל הנדרש לצורך ביצוע הבדיקות הנדרשות על ידם וגיבוש החלטת הנציגות, ולהעביר לנציגות את כל הנתונים והמסמכים שיידרשו להם לגבי החברה, בכפוף למגבלות הדין ולחתימה על כתב סודיות. מבלי לגרוע מכלליות האמור, ובכפוף לחתימה על כתב סודיות כאמור, החברה תמסור לנציגות את המידע הרלוונטי לצורך גיבוש החלטתה, אשר לא יכלול כל פרט מטעה ולא יהיה חסר. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, העברת המידע למחזיקי אגרות החוב ולנציגות הדחופה, לפי שיקול דעתו הסביר של הנאמן בנסיבות העניין, לא תיחשב כהפרת חובת הסודיות.
- 33.3.3. החברה תישא בעלויות הנציגות, ובכלל זה בעלויות העסקת יועצים ומומחים על ידי הנציגות או מטעמה, בהתאם להוראת סעיף 21 לשטר זה.

33.4. אחריות

- 33.4.1. הנציגות תפעל ותחליט בעניינים המסורים לידה, על פי שיקול דעתה המוחלט ולא תהא אחראית, היא או מי מבין חבריה, נושאי המשרה בהם, עובדיהם או יועציהם, והחברה ומחזיקי אגרות החוב פוטרים אותם בזאת, ביחס לכל טענות, דרישות ותביעות כנגדם בגין כך שהשתמשו או נמנעו מלהשתמש בכוחות, בסמכויות או בשיקול הדעת שהוקנו להם על פי שטר נאמנות זה ובקשר אליו או מכל פעולה אחרת אותה ביצעו על פיו, למעט אם פעלו כך בזדון או בחוסר תום לב.
- 33.4.2. על פעולתם של חברי הנציגות ומי מטעמם יחולו הוראות השיפוי הקבועות בסעיף 22 לשטר זה כאילו היו הנאמן.

34. כללי

- 34.1. מבלי לגרוע מהוראותיו האחרות של שטר זה ושל אגרות החוב, הרי כל ויתור, ארכה, הנחה, שתיקה, הימנעות מפעולה (להלן: "ויתור") מצד הנאמן לגבי אי קיומה או קיומה החלקי או הבלתי נכון של התחייבות כלשהי מהתחייבות לנאמן על-פי שטר זה ואגרת החוב, לא יחשבו כויתור מצד הנאמן על זכות כלשהי, אלא כהסכמה מוגבלת להזדמנות המיוחדת בה ניתנה.
- 34.2. מבלי לגרוע מההוראות האחרות של שטר זה ואגרת החוב, הרי כל שינוי בהתחייבויות כלפי הנאמן, לרבות ויתור, מחייב קבלת הסכמת הנאמן מראש ובכתב.
- 34.3. זכויות הנאמן לפי הסכם זה הינן עצמאיות ובלתי תלויות זו בזו, ובאות בנוסף לכל זכות שקיימת ו/או שתהיה לנאמן על-פי דין ו/או הסכם (לרבות שטר זה ואגרת החוב).

35. אחריות הנאמן

35.1. על אף האמור בכל דין ובכל מקום בשטר הנאמנות, ככל שהנאמן פעל לשם מילוי תפקידו בתום לב ובתוך זמן סביר וכן בירר את העובדות שנאמן סביר היה מברר בנסיבות העניין, לא יהא אחראי לנזק שנגרם כתוצאה מכך שהנאמן הפעיל את שיקול דעתו לפי הוראות סעיף 35(ד1) או 35ט1 לחוק ניירות ערך, אלא אם כן יוכיח התובע כי הנאמן פעל ברשלנות חמורה. מובהר כי ככל שתעורר סתירה בין הוראת סעיף זה להוראה אחרת בשטר הנאמנות, תגבר הוראת סעיף זה.

35.2. פעל הנאמן בתום לב ובלא התרשלות בהתאם להוראות סעיף 35(ד2) או 35(ד3) לחוק, לא יהיה אחראי בשל ביצוע הפעולה כאמור.

36. הסכמים אחרים

בכפוף להוראות החוק ולמגבלות המוטלות על הנאמן בחוק לא יהיה במילוי תפקידו של הנאמן, לפי שטר זה, או בעצם מעמדו כנאמן, כדי למנוע אותו מלהתקשר עם החברה בחוזים שונים או מלבצע עמה עסקאות במהלך הרגיל של עסקיו.

37. מענים

כתובות הצדדים יהיו כמפורט במבוא לשטר זה, או כל מען אחר אשר תינתן לגביו הודעה מתאימה בכתב לצד שכנגד.

38. הסמכה לדיווח במגנ"א

בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (חתימה ודיווח אלקטרוני) תשס"ג-2003, הנאמן מאשר בזאת לגורם המוסמך לכך מטעם החברה, לדווח באופן אלקטרוני בשם הנאמן לרשות לניירות ערך על חתימת שטר נאמנות זה ככל שהדבר נדרש על-פי דין.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ

מליסרון בע"מ

אני הח"מ, ענבל זכאי חורב, עו"ד, מאשרת בזאת, כי שטר נאמנות זה נחתם בשם מליסרון בע"מ על ידי ה"ה אורן הילינגר וגיא כשר וכי חתימתם מחייבת את מליסרון בע"מ בקשר עם שטר נאמנות זה לכל דבר ועניין.

ענבל זכאי חורב, עו"ד

אני הח"מ, שקמה רייך, עו"ד, מאשרת בזאת כי, שטר נאמנות זה נחתם בשם רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ על

ידי מיכל אבטליון - ראשוני וכי חתימתה מחייבת את רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ בקשר עם שטר נאמנות זה לכל דבר ועניין.

שקמה רייד, עו"ד

מליסרון בע"מ

תוספת ראשונה לשטר הנאמנות

תעודת אגרות חוב (סדרה כ')

מונפקת בזה אגרת חוב העומדת לפירעון ב-18 תשלומים בשנים 2022 עד 2030 (כולל), והנושאת ריבית שנתית והצמדה כאמור להלן.

אגרות חוב (סדרה כ') רשומות על שם

מספר: _____

ערך נקוב של אגרת זו: _____ ש"ח

שיעור ריבית שנתי: _____ %

המחזיק הרשום של אגרת חוב זו: החברה לרישומים של בנק הפועלים בע"מ.

1. תעודה זו מעידה כי מליסרון בע"מ ("החברה") תשלם לחברה לרישומים של בנק הפועלים בע"מ או למי שיהיה המחזיק הרשום של אגרת חוב זו ("מחזיק אגרת החוב") תשלומי קרן במועד הקובע (כהגדרתו בסעיף 6.1 לתנאים הרשומים מעבר לדף), והכל בכפיפות לשטר הנאמנות ויתר התנאים המפורטים בתנאים שמעבר לדף.
2. אגרת חוב זו נושאת ריבית בשיעור הריבית השנתי הנקוב לעיל אשר תשולם במועדים, והכל כמפורט בתנאים שמעבר לדף. אגרת החוב תהיה צמודה (קרן וריבית), והכל כמפורט בתנאים שמעבר לדף.
3. התשלום האחרון יעשה כנגד מסירת תעודת אגרת החוב לידי החברה במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה, לא יאוחר מחמישה ימי עסקים לפני מועד תשלומו על-פי תנאי אגרות החוב.
4. אגרת חוב זו מונפקת כחלק מסדרה של אגרות חוב רשומות על שם, בתנאים זהים לתנאי אגרת זו, המונפקת בהתאם לשטר נאמנות מיום 15 באוגוסט 2021 ("שטר נאמנות") אשר נחתם בין החברה ובין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ. מובהר כי הוראות שטר הנאמנות יהוו חלק בלתי נפרד מהוראות אגרת חוב זו, ויחייבו את החברה ואת המחזיקים באגרות החוב הכלולות בסדרה הנ"ל.
5. כל אגרות החוב מסדרה זו תעמודנה בדרגת בטחון שווה בין לבין לבין עצמן (פרי-פסו), מבלי שתהיה כל זכות עדיפה לאחת על פני האחרת.
6. אגרת חוב זו מונפקת בכפיפות לתנאים המפורטים מעבר לדף ולתנאים המפורטים בשטר הנאמנות המהווים חלק בלתי נפרד מאגרות החוב.

מליסרון בע"מ

נחתם בחותמת החברה שהוטבעה ביום _____

התנאים הרשומים מעבר לדף

1. **כללי**
 - 1.1. באגרת חוב זו תהיינה לביטויים שבסעיף 1.9 לשטר הנאמנות המשמעות שלצידם.
 - 1.2. אגרת חוב זו היא אחת מסדרה של אגרות חוב (סדרה כ') רשומות על שם. אגרות החוב מסדרה זו תעמודנה בדרגת בטחון שווה פרי פסו, בין לבין עצמן בקשר עם התחייבויות החברה על-פי אגרות החוב מסדרה זו וללא זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת ביחס לסכומים המגיעים.
 - 1.3. תנאי אגרות החוב (התנאים הרשומים מעבר לדף) הינם חלק בלתי נפרד מהוראות שטר הנאמנות ויראו את הוראות שטר הנאמנות כאילו נכללו במפורש בתנאי אגרות חוב אלו.
2. **הבטחת אגרות החוב (סדרה כ')**

אגרות החוב מובטחות בבטוחות ובהתחייבות כמפורט בסעיף 6 לשטר הנאמנות.
3. **קרי אגרות החוב (סדרה כ')**

קרי אגרות החוב (סדרה כ') תיפרע ב-18 תשלומים, כמפורט להלן: 6 תשלומים שווים של 2% מקרי אגרות החוב כל אחד ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 בינואר 2022 ועד ליום 1 ביולי 2024 (כולל), 11 תשלומים שווים של 1% מקרי אגרות החוב כל אחד ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 בינואר 2025 ועד ליום 1 בינואר 2030 (כולל), ותשלום קרי אחרון של 77% מקרי אגרות החוב ישולם ביום 1 ביולי 2030.
4. **הריבית של אגרות החוב (סדרה כ')**
 - 4.1. הריבית בגין אגרות החוב (סדרה כ') תשולם פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 בינואר 2022 ועד ליום 1 ביולי 2030 (כולל) וזאת בגין ששת החודשים שהסתיימו ביום האחרון שלפני מועד התשלום, למעט תשלום הריבית הראשון בגין אגרות החוב (סדרה כ') שישולם ביום 1 בינואר 2022, בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלמחרת המכרז ומסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום הראשון של הריבית (קרי תקופה המסתיימת ביום 31.12.2021) (להלן: "תקופת הריבית הראשונה") כשהיא מחושבת על פי מספר הימים בתקופה זו על בסיס 365 ימים בשנה. תשלום הריבית האחרון יבוצע ביום 1 ביולי 2030, במועד תשלום יתרת קרי אגרות החוב (סדרה כ').
 - שיעור הריבית שתשולם בעד תקופת ריבית מסוימת (למעט תקופת הריבית הראשונה) (קרי התקופה המתחילה במועד התשלום של תקופת הריבית הסמוכה לפניה ומסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום הסמוך אחרי תחילתה יחושב כשיעור הריבית השנתית חלקי 2 (להלן: "שיעור הריבית החצי שנתי").
 - החברה תפרסם את שיעור הריבית השנתית שייקבע במכרז, שיעור הריבית שישולם בתשלום הריבית הראשון ואת שיעור הריבית החצי שנתי בדוח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה
 - אגרות החוב תהיינה צמודות (קרי וריבית) למדד היסודי בהתאם להוראות סעיף 5 לתנאים שמעבר לדף שבתוספת הראשונה לשטר זה.

4.2. התשלום האחרון של הריבית על הקרן של אגרות החוב (סדרה כ') ישולם ביחד עם התשלום האחרון על חשבון הקרן של אגרות החוב (סדרה כ') וזאת כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה כ') לידי החברה.

4.3. התאמת שיעור הריבית בגין אגרות החוב (סדרה כ') במקרה של שינויים בדירוג

4.3.1. ככל שדירוג אגרות החוב (סדרה כ') יעודכן במהלך תקופת ריבית כלשהי על ידי מעלות או כל חברה מדרגת אחרת שתבוא במקומה (במקרה של החלפת חברה מדרגת, תעביר החברה לידי הנאמן השוואה בין סולם הדירוג של חברת הדירוג המוחלפת לבין סולם הדירוג של חברת הדירוג החדשה ובמקרה בו תהיה יותר מחברה מדרגת אחת, ייקבע הדירוג לפי הדירוג הנמוך מבין שתי חברות הדירוג), כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב (סדרה כ') לאחר העדכון כאמור, יהיה נמוך בדרגה אחת או יותר (להלן: "**הדירוג המופחת**") מדירוג "ilA+" על פי דירוג מעלות (או דירוג מקביל לדירוג זה אשר ייקבע על ידי חברת דירוג אחרת שתדרג את אגרות החוב) (להלן: "**דירוג הבסיס**") (היינו יהיה "ilA" על פי דירוג מעלות, ומטה) (או דירוג מקביל לו שייבוא במקומו אשר ייקבע על-ידי חברה מדרגת אחרת, ככל שתבוא במקום מעלות), אזי שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה כ') יעלה בשיעור הריבית הנוסף (כהגדרתו להלן), עד לעלייה כוללת מקסימאלית בשיעור הריבית שלא תעלה בכל מקרה על 1%, מעל שיעור הריבית בגין אגרות החוב (סדרה כ'), כפי שייקבע במכרז (כמפורט בסעיף 4.1 לעיל) (להלן: "**מגבלת הריבית המקסימאלית**"), וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדירוג המופחת על-ידי חברת הדירוג ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה כ') או עד לעדכון הדירוג כלפי מעלה כמפורט בסעיף 4.3.5 להלן, לפי המוקדם.

לעניין זה, "**שיעור הריבית הנוסף**", משמעו: שיעור של 0.25% לשנה לכל מדרגה (notch) מתחת לדירוג הבסיס (קרי, מתחת לדירוג של "ilA+" על פי דירוג מעלות (או דירוג מקביל לדירוג זה אשר ייקבע על ידי חברת דירוג אחרת שתדרג את אגרות החוב). יובהר, כי בכל מקרה לא תוגדל הריבית כהגדרתה בסעיף 2.1 לשטר זה ביותר מ-1% כתוצאה מירידת דירוג לעומת דירוג הבסיס.

יודגש כי ככל שאגרות החוב ידורגו במועד הנפקתן או במועד אחר במהלך תקופת ריבית כלשהי בדירוג הגבוה או השווה לדירוג הבסיס, אזי ירידה בדירוגן של אגרות החוב עד לדירוג הבסיס כאמור, לא תביא לעלייה בשיעור הריבית מעל שיעור הריבית שנקבע במכרז.

4.3.2. לא יאוחר מתום יום עסקים אחד (1) מקבלת הודעת חברת הדירוג בדבר הורדת דירוג אגרות החוב (סדרה כ') לדירוג המופחת כהגדרתו לעיל, תפרסם החברה דוח מיידי, בו תציין החברה: (א) את דבר הורדת הדירוג, את הדירוג המופחת ואת מועד תחילת דירוג אגרות החוב (סדרה כ') בדירוג המופחת (להלן: "**מועד הורדת הדירוג**"); (ב) את שיעור הריבית המדויקת שתישא יתרת קרן אגרות החוב (סדרה כ') לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הנוכחית ועד למועד הורדת

הדירוג (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן: "ריבית המקור"); (ג) את שיעור הריבית שתישא יתרת קרן אגרות החוב (סדרה כ') החל ממועד הורדת הדירוג ועד מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: ריבית המקור בתוספת שיעור הריבית הנוסף לשנה או חלקו (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה); (ד) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') במועד תשלום הריבית הקרוב, הנובעת מן האמור בסעיפים (ב) ו- (ג) לעיל; (ה) את שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת; (ו) את שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית החצי שנתית (אשר תחושב כריבית השנתית חלקי שניים) לתקופות הבאות.

4.3.3 היה ומועד תחילת דירוג אגרות החוב (סדרה כ') בדירוג המופחת יחול במהלך הימים שתחילתם ארבעה (4) ימי מסחר לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע הנ"ל (להלן: "תקופת הדחייה"), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה כ'), במועד תשלום הריבית הקרוב, את ריבית המקור טרם השינוי בלבד, כאשר שיעור הריבית הנובע מתוספת הריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף לשנה במשך תקופת הדחייה, ישולם במועד תשלום הריבית הבא. החברה תודיע בדוח מידי את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא.

4.3.4 במקרה של עדכון הדירוג של אגרות החוב (סדרה כ') על-ידי חברת הדירוג, באופן שישפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה כ') כאמור בסעיף 4.3.1 לעיל, תודיע החברה על כך לנאמן בכתב תוך יום עסקים אחד ממועד קבלת הודעת חברת הדירוג. פרסום דיווח מידי במערכת המגנ"א על ידי החברה כאמור בסעיף 4.3 זה לעיל, ייחשב כמתן הודעה לנאמן כנדרש בסעיף זה.

4.3.5 יובהר, כי במקרה שלאחר הורדת הדירוג באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה כ') כאמור לעיל, תעלה חברת הדירוג את הדירוג לאגרות החוב (סדרה כ'), אזי יופחת שיעור הריבית שישולם על ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') בשיעור הריבית הנוסף או בחלקו, בהתאם למדרגות כמפורט בסעיף 4.3.1 לעיל (קרי, במדרגות בשיעור של 0.25%), עד שתגיע בחזרה לשיעור הריבית המקורית שנקבעה במכרז לפיו הונפקו לראשונה אגרות החוב (סדרה כ') (ולא תרד ממנו); וזאת החל ממועד פרסום דוח הדירוג ממנו עולה כי התקיימה העלאת הדירוג כאמור עד לפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה כ') או עד לשינוי אחר בדירוג (ככל ויתרחש) המשפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה כ'), לפי המוקדם. במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בסעיפים 4.3.2 עד 4.3.4 לעיל, בשינויים המחויבים.

יובהר, כי בכל מקרה לא יפחת שיעור הריבית על אגרות החוב (סדרה כ') משיעור הריבית המקורית שנקבעה במכרז לפיו הונפקו לראשונה אגרות החוב (סדרה כ'), לרבות במקרה בו יעלה דירוג אגרות החוב (סדרה כ') על דירוג הבסיס.

4.3.6 התאמת שיעור הריבית בגין אגרות חוב (סדרה כ') בהתאם לאמור בסעיף 4.3 זה,

לא תחול במקרה שבו הורדת הדירוג נבעה כתוצאה ישירה משינוי סולם הדירוגים של חברות מדורגות שונות, כחלק מהתאמתם של הדירוגים המקומיים לדירוגים בינלאומיים, אם וככל שיהיה רלוונטי.

4.3.7. למען הסר ספק יובהר כי שינוי אופן הדירוג של אגרות החוב (סדרה כ') לא יגרור שינוי בשיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה כ') כאמור בסעיף 4.3 זה.

4.3.8. ככל ואגרות החוב תפסקנה להיות מדורגות לתקופה העולה על 60 ימים כתוצאה מסיבות או נסיבות שהינן בשליטתה של החברה, תיחשב הפסקת הדירוג כהורדת דירוג המקנה תוספת ריבית שנתית בשיעור של 1% לשיעור הריבית באותה עת, בכפוף למגבלת הריבית המקסימלית, ובנוסף לכך יחול האמור בסעיף 8.1.13 לשטר הנאמנות, והכל בתנאי שבאותו מועד ישנה לפחות חברת דירוג אחת פעילה בישראל.

5. תנאי ההצמדה של הקרן והריבית

קרן אגרות החוב (סדרה כ') והריבית עליה, יהיו צמודות לעלייה במדד היסודי כך שאם יתברר במועד תשלום כלשהו על חשבון קרן ו/או ריבית בגין אגרות חוב אלה כי מדד התשלום גבוה מהמדד היסודי, כי אז תשלם החברה אותו תשלום של קרן ו/או ריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה במדד התשלום לעומת המדד היסודי. אם יתברר כי מדד התשלום ירד לעומת המדד היסודי יהא מדד התשלום המדד היסודי. תנאי ההצמדה לא ישונו במהלך תקופת אגרות החוב.

על-פי הנחיות הבורסה, שיטת ההצמדה כמפורט לעיל של הקרן והריבית, לא ניתנת לשינוי במהלך תקופת אגרות החוב.

6. תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב

6.1. התשלומים על חשבון הקרן ו/או הריבית של אגרות החוב (סדרה כ') ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם מחזיקי אגרות החוב כבעלים של אגרות החוב (סדרה כ') ביום 26 בדצמבר לגבי תשלומים המשולמים ביום 1 בינואר וביום 25 ביוני לגבי תשלומים המשולמים ביום 1 ביולי ("המועד הקובע"), פרט לתשלום האחרון של הקרן והריבית שישולם לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם ביום התשלום האחרון (קרי, ה-1 ביולי 2030) ושיעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה כ') לידי החברה ביום התשלום, במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה. הודעת החברה כאמור תפורסם לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים לפני מועד התשלום האחרון.

6.2. מובהר, כי מי שאינו רשום במרשם אגרות החוב (סדרה כ') במועד הקובע, לא יהיה זכאי לתשלום בגין התקופה שהתחילה לפני אותו מועד.

7. בכל מקרה שבו מועד פירעון התשלום על חשבון קרן ו/או ריבית יחול ביום שאינו יום עסקים, יידחה מועד התשלום ליום העסקים הראשון הבא אחריו ללא תוספת תשלום, ריבית או הצמדה, והמועד הקובע לצורך קביעת הזכאות לפדיון או לריבית לא ישתנה בשל כך.

8. תשלום הקרן והריבית ייעשה בכפוף לתנאי ההצמדה כאמור בסעיף 5 לעיל.

9. כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית, אשר ישולם באיחור העולה על 7 ימי עסקים מהמועד הקבוע

לתשלום על פי תעודת אגרת חוב זה, וזאת מסיבות התלויות בחברה, יישא ריבית פיגורים, החל מהמועד הקובע לתשלומי ועד למועד תשלומי בפועל. שיעור ריבית הפיגורים יהיה שיעור הריבית על אגרות החוב (סדרה כ') כאמור בשטר הנאמנות בתוספת 3%, והכל על בסיס שנתי, מחושבת פרו-רטה לתקופה שמהמועד הקובע לתשלום עד למועד ביצוע התשלום בפועל. החברה תפרסם דוח מיידי אודות שיעור ריבית הפיגורים ומועד התשלום, וזאת שני (2) ימי מסחר לפני מועד התשלום (קרן ו/או ריבית) בפועל.

9.1. התשלום לזכאים ייעשה בשיקים או בהעברה בנקאית לזכות חשבון הבנק של האנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם אגרות החוב (סדרה כ') ושיצוין בפרטים שימסרו בכתב לחברה בעוד מועד, בהתאם לאמור בסעיף 9.2 להלן. אם החברה לא תוכל לשלם סכום כלשהו לזכאים לכך, מסיבה שאינה תלויה בה, תחולנה הוראות סעיף 14 לשטר הנאמנות. במקרה שהסליקה תבוצע באמצעות מסלקת הבורסה - באמצעות המסלקה.

9.2. מחזיק באגרות החוב (סדרה כ') יודיע לחברה את פרטי חשבון הבנק לזיכוי בתשלומים על-פי אגרות החוב (סדרה כ') כאמור לעיל, או על שינוי בפרטי החשבון האמור או בכתובתו, לפי העניין, בהודעה בכתב שישלח בדואר רשום לחברה. החברה תהא חייבת לפעול על-פי הודעתו של המחזיק בדבר שינוי כאמור לאחר חלוף חמישה-עשר (15) ימי עסקים מיום שהודעתו של המחזיק הגיעה לחברה.

9.3. לא מסר מחזיק אגרות החוב הזכאי לתשלום כאמור בעוד מועד לחברה פרטים בדבר חשבון הבנק שלו, ייעשה כל תשלום על חשבון הקרן ו/או הריבית בשיק שישלח בדואר רשום לכתובתו האחרונה הרשומה במרשם אגרות החוב (סדרה כ'). משלוח שיק לזכאי בדואר רשום כאמור ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום הסכום הנקוב בו בתאריך שיוגרו בדואר, ובלבד שנפרע עם הצגתו כהלכה לגביה.

9.4. מכל תשלום בגין אגרות החוב (סדרה כ') ינוכה כל תשלום חובה ככל הנדרש על-פי דין.

10. הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה

לפרטים בעניין הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה ראה סעיף 14 לשטר הנאמנות.

11. מרשם מחזיקי אגרות החוב

להוראות בדבר מרשם מחזיקי אגרות החוב ראו סעיף 25 לשטר הנאמנות.

12. העברה ופיצול של אגרות החוב

אגרות החוב ניתנות להעברה לגבי כל סכום ערך נקוב ובלבד שיהיה בשקלים חדשים שלמים. כל העברה של אגרות החוב (למעט העברה המתבצעת באמצעות מסלקת הבורסה) תיעשה על-פי כתב העברה הערוך בנוסח מקובל להעברת מניות, חתום כיאות על-ידי הבעלים הרשום או נציגיו החוקיים, וכן על-ידי מקבל ההעברה או נציגיו החוקיים, שיימסר לחברה במשרדה הרשום בצרוף תעודות אגרות החוב המועברות על-פיו, וכל הוכחה סבירה אחרת שתידרש על-ידי החברה לשם הוכחת זכותו של המעביר להעברתן.

13. בכפוף לאמור לעיל, הוראות פרוצדוראליות הנכללות בתקנון ההתאגדות של החברה ביחס לאופן העברת מניות ועל הסבתן תחולנה, בשינויים המתחייבים לפי העניין, ביחס לאופן העברת אגרות החוב

ועל הסבתו.

14. אם יחול כל תשלום חובה שהוא, לרבות תשלומי מסים והיטלים אחרים, על כתב ההעברה של אגרות החוב, יימסרו לחברה הוכחות סבירות על תשלומם על-ידי מבקש ההעברה.

15. במקרה של העברת חלק בלבד מסכום הקרן הנקוב של אגרות החוב שבתעודת אגרות החוב, תפוצל תחילה תעודת אגרת החוב למספר תעודות אגרות חוב, באופן שסך כל סכומי הקרן הנקובים בהן יהיה שווה לסכום הקרן הנקוב של תעודת אגרות החוב האמורה וכן בכפוף לכך שתוצע למחזיק אגרות החוב תעודה אחת או מספר תעודות אגרות חוב, ובלבד שתעודות כאמור לו תוצאנה אלא בכמות סבירה. הפיצול ייעשה כנגד מסירת אותה תעודת אגרת חוב לחברה במשרדה הרשום לשם ביצוע הפיצול יחד עם בקשת פיצול חתומה כדין על-ידי המבקש. תעודות אגרות החוב החדשות שיוצאו בעקבות הפיצול תהיינה בסכומי ערך נקוב בשקלים חדשים שלמים וככל שניתן, תהיינה בסכומים שלא יפחתו מ- 1,000 ש"ח ע.נ. כל אחת.

16. כל ההוצאות והעמלות הכרוכות בהעברה ו/או הפיצול, כולל תשלומי חובה, אם יהיו כאלה, יחולו על מבקש ההעברה ו/או הפיצול.

17. לאחר קיום כל התנאים האלה תירשם ההעברה במרשם, והחברה תהא רשאית לדרוש כי הערה בדבר ההעברה כאמור תירשם על תעודת אגרת החוב המועברת שתימסר למקבל ההעברה או כי תוצא לו במקומה תעודת אגרת חוב חדשה, ויחולו על הנעבר כל התנאים המפורטים בשטר הנאמנות ובתעודת אגרת החוב המועברת, כך שבכל מקום בו נאמר "מחזיק" יראו כאילו נאמר "הנעבר", והוא ייחשב כ"מחזיק" לצורכי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה כ').

18. ויתור; פשרה ושינויים בתנאי אגרות החוב

לפרטים אודות סמכותם של החברה ו/או הנאמן לערוך, ויתור, פשרה ושינויים בתנאי אגרות החוב ראו סעיף 24 לשטר הנאמנות.

19. אסיפות מחזיקי אגרות החוב

אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') תתכנסנה ותתנהלנה בהתאם לאמור בתוספת השנייה לשטר הנאמנות.

20. קבלות כהוכחה

מבלי לגרוע מכל תנאי אחר מתנאי אגרות החוב, קבלה חתומה על-ידי מחזיק כלשהו של אגרת חוב זו תהווה הוכחה לסילוק מלא של כל תשלום אשר נעשה על-ידי החברה או על ידי הנאמן, לפי העניין, בגין אגרת חוב (סדרה כ').

21. החלפת תעודות אגרות חוב

במקרה שתעודת אגרות החוב תתבלה, תאבד או תושמד תהיה החברה רשאית להוציא במקומה (כפוף, בין היתר, לקבלת הוכחות להנחת דעתה בדבר בעלותו של המחזיק באגרות החוב וליתר התנאים האמורים בסעיף זה) תעודה חדשה של אגרות החוב, וזאת באותם תנאים של אגרות החוב (סדרה כ'). במקרה של בלאי, תעודת אגרות החוב הבלויה תוחזר לחברה לפני שתוצא התעודה החדשה. מסים והיטלים אחרים, וכן הוצאות אחרות הכרוכות בהוצאת התעודה החדשה, ככל שיחולו, יחולו על מבקש התעודה האמורה (לרבות הוצאות בקשר להוכחת בעלותו באגרות החוב, ובקשר לשיפוי ו/או כיסוי

ביטוחי שתבקש החברה, אם תבקש, בקשר לכך).

22. **פירעון מיידי**

לעניין פירעון מיידי של אגרות החוב, יחולו הוראות סעיף 8 לשטר הנאמנות והכלולות בתוספת זו על דרך ההפניה.

23. **הודעות**

לעניין הודעות, יחולו הוראות סעיף 23 לשטר הנאמנות והכלולות בתוספת זו על דרך ההפניה.

מליסרון בע"מ

תוספת שנייה לשטר הנאמנות

אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') (להלן: "המחזיקים" ו-"אגרות החוב" בהתאמה)

1. הנאמן או החברה רשאים לזמן אסיפות של מחזיקי אגרות החוב. זימנה החברה אסיפה של מחזיקי אגרות החוב, עליה לשלוח מיד הודעה בכתב לנאמן על המקום, היום והשעה בה תתקיים האסיפה וכן על העניינים שיובאו לדיון בה, והנאמן או נציג מטעמו יהיו רשאים להשתתף באסיפה כאמור מבלי שתהיה להם זכות הצבעה.
2. הנאמן יכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב אם ראה בכך צורך או לדרישת החברה או לפי דרישה בכתב של מחזיק אגרות חוב, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים (5%) מיתרת הערך הנקוב של היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב שבמחזור. במקרה שהמבקשים את זימון האסיפה הינם מחזיקי אגרות החוב, יהיה הנאמן רשאי לדרוש מהמבקשים שיפוי עבור ההוצאות הסבירות הכרוכות בכך.
3. החברה וכל אדם אחר למעט הנאמן יהיו מנועים מלהשתתף באסיפת מחזיקי אגרות החוב או בכל חלק ממנה, לפי החלטת הנאמן או לפי החלטה ברוב רגיל של מחזיקי אגרות החוב הנוכחים באסיפה. על אף האמור בסעיף 3 זה, החברה תוכל להשתתף בפתיחת אסיפה לשם הבעת עמדתה בקשר עם כל נושא שעל סדר היום של האסיפה ו/או הצגת נושא מסוים (לפי העניין).
4. יובהר כי, דרישת השיפוי על ידי הנאמן, לא תפגע בזימון אסיפה אשר זומנה לצורך נקיטת פעולה שנועדה למנוע פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב ולא יהיה בדרישת שיפוי זו כדי לגרוע מחובת החברה לשאת בהוצאות הכרוכות בזימון האסיפה.
5. הנאמן יזמן אסיפת מחזיקים בתוך 21 ימים מיום שהוגשה לו הדרישה לכנסה, למועד שיקבע בהזמנה, ובלבד שמועד הכינוס לא יהיה מוקדם משבעה ימים ולא מאוחר מ-21 ימים ממועד הזימון; ואולם הנאמן רשאי להקדים את כינוס האסיפה, ליום אחד לפחות לאחר מועד הזימון, אם סבר כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים ובכפוף להוראות סעיף 15 להלן; עשה כן, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס. על אף כל האמור לעיל, עם מסירת דרישת החברה לכינוס אסיפה כאמור יתאמו החברה והנאמן את מועד כינוס האסיפה ופרסום הזימון בהתאם להוראות הדין.
6. הנאמן רשאי לשנות את מועד כינוס האסיפה בכפוף להוראות הדין.
7. לא זימן הנאמן אסיפת מחזיקים, לפי דרישת מחזיק, בתוך המועד כאמור בסעיף 5 לעיל, רשאי המחזיק לכנס את האסיפה, ובלבד שמועד הכינוס יהיה בתוך 14 ימים, מתום התקופה לזימון האסיפה בידי הנאמן, והנאמן יישא בהוצאות שהוציא המחזיק בקשר עם כינוס האסיפה.

הודעה על כינוס אסיפה

8. זימון לאסיפה מטעם הנאמן לשם התייעצות בלבד עם מחזיקי אגרות החוב יפורסם לפחות יום אחד לפני מועד כינוסה ("אסיפת התייעצות"). לאסיפת התייעצות לא יפורסם סדר יום ולא יתקבלו בה החלטות.
9. הודעה על אסיפת מחזיקים תפורסם בהתאם להוראות חוק ניירות ערך כפי שיהיו מעת לעת ותימסר לחברה על ידי הנאמן.
10. הודעת הזימון תכלול את סדר היום, ההחלטות המוצעות וכן הסדרים לעניין הצבעה בכתב.

סדר היום באסיפה

11. מחזיק באגרות חוב (סדרה כ'), אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים לפחות מיתרת הערך הנקוב של סדרת אגרות החוב, רשאי לבקש מהנאמן לכלול נושא בסדר היום של אסיפת מחזיקים שתתכנס בעתיד, ובלבד שהנושא מתאים להיות נדון באסיפה כאמור.
12. באסיפת מחזיקים יתקבלו החלטות בנושאים שפורטו בסדר היום בלבד.

מקום כינוס אסיפה

13. כל אסיפת מחזיקי אגרות החוב תתקיים בישראל, במשרדה הרשום של החברה בישראל או במקום אחר בישראל עליו תודיע החברה ו/או הנאמן, והחברה תישא בעלויות סבירות של המקום החלופי רק במידה ומשרדי החברה לא יוכלו להחיל את מספר המשתתפים הצפוי ולא תספק מקום חלופי אחר.
14. מחזיקים הזכאים להשתתף ולהצביע באסיפת המחזיקים הם מחזיקים באגרות החוב במועד שייקבע בהחלטה לזמן אסיפת מחזיקים, ובלבד שמועד זה לא יעלה על שלושה ימים לפני מועד הכינוס של אסיפת המחזיקים ולא יפחת מיום אחד לפני מועד הכינוס.
15. מחזיק באגרות חוב (סדרה כ') רשאי להצביע באסיפת מחזיקים, בעצמו או באמצעות שלוח וכן בכתב הצבעה שבו יציין את אופן הצבעתו.
16. בכל אסיפה יכהן הנאמן או מי שהוא מינה כיושב ראש האסיפה.
17. לא תיפסל החלטה כלשהי שנתקבלה כדין באסיפה שזומנה כאמור לעיל גם אם מחמת שגגה לא ניתנה עליה הודעה לכל מחזיקי אגרות חוב, או שהודעה כאמור לא נתקבלה על-ידי כל מחזיקי אגרות החוב. האמור בסעיף זה יתקיים ככל שההזמנה לאסיפה (או לאסיפה נדחית, לפי העניין) נשלחה במערכת המגנ"א.
18. כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן בהתאם להוראות סעיף 22 לשטר הנאמנות.

מניין חוקי; אסיפה נדחית ואסיפה נמשכת

19. אסיפת בעלי אגרות החוב תיפתח לאחר שיוכח כי קיים המניין החוקי הדרוש להתחלת הדיון, כדלקמן:
 - 19.1 כפוף למניין החוקי הנדרש באסיפה שכונסה לקבלת החלטה מיוחדת, וכפוף להוראות חוק ניירות ערך אשר אינן ניתנות להתניה ולהוראות שטר הנאמנות, יהיו מנין חוקי באסיפה כללית לפחות שני (2) מחזיקי אגרות חוב, הנוכחים בעצמם או על-ידי בא-כוח, המחזיקים או המייצגים יחדיו לפחות 25% מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב הנמצאות במחזור אותה עת; ובאסיפה נדחית - אם נכחו בה שני (2) מחזיקים כאמור מבלי להתחשב בערך הנקוב המוחזק על-ידיהם.
 - 19.2 באסיפה שכונסה לקבלת החלטה מיוחדת יהיו מניין חוקי אם נכחו באסיפה מחזיקי אגרות חוב, הנוכחים בעצמם או על-ידי בא-כוח, המחזיקים או המייצגים יחדיו לפחות 50% מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור אותה עת, ובאסיפה נדחית - אם נכחו בה מחזיקים כאמור של לפחות עשרה אחוזים (10%) מהערך הנקוב מן היתרה האמורה.
 - 19.3 על קבלת החלטה להעמדה לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות יחולו הוראות סעיף 8 לשטר

הנאמנות.

20. אגרות חוב המוחזקות בידי מחזיק שהינו מחזיק קשור כהגדרת מונח זה בסעיף 4.2 לשטר הנאמנות, לא יובאו בחשבון לצורך קביעת המניין החוקי באסיפת מחזיקים, וקולותיו לא יובאו במניין הקולות בהצבעה באסיפה כאמור.
21. כתב הצבעה מלא וחתום, אשר הגיע לנאמן עד למועד האחרון שנקבע לכך, ייחשב כנוכחות באסיפה לעניין קיום המניין החוקי כאמור בסעיף 19 לעיל. בהתאם, יהיה הנאמן רשאי, בהתאם לשיקול דעתו ובכפוף לכל דין, לקיים אספות באמצעות כתבי הצבעה וללא התכנסות, וכן לקיים הצבעה באמצעות כתבי הצבעה באסיפה נדחית אשר לא נכח בה המניין החוקי הנדרש לצורך קבלת החלטה, ובלבד שיתקבלו אצל הנאמן, עד למועד אשר ייקבע לכך בהודעה על כינוס האסיפה או קיום ההצבעה, לפי העניין, כתבי הצבעה מאת מחזיקים המהווים מניין חוקי הדרוש לצורך קבלת ההחלטה באסיפה מקורית או אסיפה נדחית, לפי העניין.
22. לא נכח באסיפת מחזיקים, בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה, מניין חוקי, תידחה האסיפה למועד אחר שלא יקדם משני ימי עסקים לאחר המועד הקובע שנקבע לקיום האסיפה המקורית או מיום עסקים אחד, אם סבר הנאמן כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים; נדחתה האסיפה, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות לכך.
23. לא נכח באסיפת המחזיקים הנדחית כאמור בסעיף 22 לעיל, מניין חוקי כעבור מחצית השעה לאחר המועד שנקבע לה, תתקיים האסיפה בכל מספר משתתפים שהוא, אלא אם כן נקבעה דרישה אחרת בחוק ניירות ערך.
24. על אף האמור בסעיף 23 לעיל, כונסה אסיפת המחזיקים על פי דרישת מחזיקים המחזיקים בחמישה אחוז (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור (כאמור בסעיף 2 לעיל), תתקיים אסיפת המחזיקים הנדחית רק אם נכחו בה מחזיקים באגרות החוב לפחות במספר הדרוש לצורך כינוס אסיפה כאמור (קרי: בחמישה אחוז (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור).
25. לא ידונו באסיפה נדחית אלא עניינים שבהם אפשר היה לדון באסיפה המקורית.
26. לפי החלטה של הנאמן או החלטה ברוב רגיל של המצביעים באסיפה שנכח בה מנין חוקי, יידחה המשכה של האסיפה ("האסיפה המקורית") מפעם לפעם, הדיון או קבלת החלטה בנושא שפורט בסדר היום, למועד אחר ולמקום שייקבע כפי שהנאמן או האסיפה כאמור יחליטו ("אסיפה נמשכת"). באסיפה נמשכת לא יידון אלא נושא שהיה על סדר היום של האסיפה המקורית ושלא נתקבלה לגביו החלטה.
27. נדחתה אסיפת מחזיקים בלי לשנות את סדר יומה, יינתנו הזמנות לגבי המועד החדש לאסיפה הנמשכת, מוקדם ככל האפשר, ולא יאוחר מ-12 שעות קודם לאסיפה הנמשכת; ההזמנות כאמור יינתנו לפי סעיפים 8 ו-9 לעיל.
28. אדם או אנשים שיתמנו על ידי הנאמן וכל אדם או אנשים אחרים שיורשו לכך על ידי החברה, יהיו רשאים להיות נוכחים באסיפות של מחזיקי אגרות החוב ללא זכות הצבעה.

החלטות

29. כל החלטה תתקבל בהצבעה במניין קולות.
30. יו"ר האסיפה רשאי לקבוע כי הצבעות יהיו בדרך של כתבי הצבעה או בהצבעה במהלך האסיפה. במקרה

בו קבע היו"ר כי ההצבעה תהיה בדרך של כתב הצבעה ידאג הנאמן, כי נוסח כתב ההצבעה יפורסם במערכת המגנ"א, ויקבע את מועד נעילת ההצבעה שעד אליו על המחזיקים לשלוח לנאמן את כתב ההצבעה מלא וחתום כדין. הנאמן רשאי לדרוש ממחזיק להצהיר במסגרת כתב ההצבעה באשר לקיומו או היעדרו של עניין מנוגד שיש לו. מחזיק אשר יצהיר כי הינו בעל עניין מנוגד ייחשב כמורה לנאמן שלא לספור את הצבעתו במניין הקולות בהצבעה (אך כן לצורך המניין החוקי). מחזיק אשר לא ימלא את כתב ההצבעה במלואו ו/או אשר לא יוכיח את זכאותו להשתתף ולהצביע באסיפה, ייחשב כמי שלא מסר כתב הצבעה, ולפיכך בחר שלא להצביע על הנושאים שבכתב ההצבעה.

31. בהצבעה יהיה לכל מחזיק, הנוכח בעצמו או על-ידי בא-כוחו, קול אחד בגין כל 1 ש"ח ערך נקוב מהקרן הכוללת הנקובה שטרם נפרעה של אגרות החוב שמכוחן רשאי הוא להצביע.

32. במקרה של מחזיקים במשותף באגרת חוב יתקבל רק קולו של מי שרשום ראשון מביניהם במרשם.

33. בעל אגרת חוב רשאי להצביע בגין חלק מהקולות שלו בעד הצעת החלטה, בגין חלק אחר נגד ובגין חלק אחר להימנע, והכל כפי ראות עיניו.

34. הרוב הדרוש לאישור החלטה רגילה הוא רוב רגיל של מספר הקולות המשתתפים בהצבעה מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים. הרוב הדרוש לאישור החלטה מיוחדת באסיפה כזו הוא רוב של לא פחות מ-75% ממספר הקולות המשתתפים בהצבעה מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים.

35. כל החלטה העומדת על סדר היום של אסיפת מחזיקים ונערכת בגינה הצבעה, תתקבל ברוב רגיל, למעט אם קבוע אחרת בשטר הנאמנות, והכול בכפוף להוראות הדין.

36. במספר הקולות המשתתפים בהצבעה לא ימנו קולות הנמנעים מהצבעה.

37. החלטה בדבר החלפת נאמן תתקבל בהתאם להוראות סעיף 35(ד) לחוק ובתנאי כי התקבלה ברוב של 75% מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב באותו מועד.

38. כתב מינוי הממנה שלוח יהיה בכתב ויחתם על-ידי הממנה או על-ידי בא-כוחו שיש לו הסמכה לעשות כן בכתב כהלכה. אם הממנה הוא תאגיד, ייעשה המינוי בכתב ויהא חתום בחותמת התאגיד, בצירוף חתימת מורשי החתימה של התאגיד, והממונה יהא רשאי לפעול בשם התאגיד שהוא מייצג.

39. כתב מינוי של שלוח ייערך בכל צורה אשר תהיה מקובלת על הנאמן.

39.1 שלוח אינו חייב להיות בעצמו מחזיק אגרת חוב.

39.2 כתב מינוי וייפוי הכוח או התעודה האחרת שעל-פיה נחתם כתב המינוי או העתק מאושר של ייפוי כוח כזה, יימסר לנאמן עד למועד פתיחת האסיפה, אלא אם כן נקבע אחרת בהודעה המזמנת את האסיפה.

40. קול שניתן ו/או הצבעה שנעשתה בהתאם לתנאים שבמסמך הממנה בא-כוח, יהיה בר תוקף אף אם: (1) קודם לכן נפטר הממנה או הוכרז פסול דין; או (2) לאחר ההצבעה בוטל כתב המינוי; או (3) לאחר ההצבעה הועברה אגרת החוב שלגביה ניתן הקול, אלא אם נתקבלה במשרדה הרשום של החברה או במען אחר עליו תודיע החברה או בידי הנאמן, לפני האסיפה או ההצבעה, הודעה בכתב בדבר פטירת הממנה, היותו פסול דין, או בדבר הביטול או ההעברה כאמור לעיל.

41. הנאמן יערוך פרוטוקול של האסיפה של מחזיקי אגרות החוב לרבות בדרך של הקלטה, שיירשם במרשם הפרוטוקולים ושיישמר במשרדו הרשום של הנאמן לתקופה של שבע שנים ממועד האסיפה. כל פרוטוקול

כזה ייחתם על-ידי יושב הראש של האסיפה, וכל פרוטוקול חתום כאמור ישמש ראיה לכאורה לאמור בו, וכל עוד לא יוכח ההפך, הרי כל החלטה שנתקבלה באסיפה כזו תיחשב כאילו נתקבלה כדין.

42. מרשם הפרוטוקולים של אסיפות המחזיקים יישמר במשרדו של הנאמן, יהיה פתוח לעיון מחזיקי אגרות החוב ולחברה רק ביחס לחלק בו השתתפה באסיפה והעתק ממנו יישלח לכל מחזיק באגרות החוב שביקש זאת.

הכרזת יושב ראש האסיפה בדבר קבלת החלטה או דחייתה והרישום בעניין זה במרשם הפרוטוקולים, ישמשו ראיה לכאורה על עובדה זו.

נספח א' - כתב סודיות

_____ ב

לכבוד

מליסרון בע"מ

א.ג.ג.

הנדון: התחייבות לסודיות

1. במסגרת או בקשר למילוי תפקידי כ. _____ למחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') של מליסרון בע"מ (להלן: "החברה") (להלן: "העבודה"), אני עשוי לקבל או להיחשף למידע שאינו נחלת הכלל, לרבות, אך מבלי לגרוע, אינפורמציה, מידע או ידיעות מקצועיות, טכניות, כספיות, טכנולוגיות, מסחריות או אחרות הקשורות במישרין ו/או בעקיפין לחברה, לחברות בנות או קשורות של החברה (כהגדרת מונחים אלה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך")), לתאגידים בקבוצת החברה, ו/או לבעלי עניין בחברה (להלן ביחד: "הקבוצה"), נהלי ו/או דרכי עבודה ו/או פעילות של הקבוצה וכן מידע מסחרי ועסקי מכל סוג אחר שאינו נחלת הכלל (להלן ביחד: "מידע סודי"). על אף האמור המונח "מידע סודי" לא יכלול מידע כאמור לעיל שאני אוכל להוכיח, כי: (1) הינו נחלת הכלל (ובכלל זה מידע שפורסם ברבים על ידיכם או על ידי בעלי עניין בכם) או שיהפוך לנחלת הכלל שלא בשל הפרת הוראות כתב התחייבות זה; או - (2) שהיה ידוע לנו טרם גילויי על ידי החברה ואנו יכולים לספק הוכחה סבירה לכך; או - (3) שנמסר לנו על ידי צד ג', ובלבד שבמועד קבלת המידע כאמור לא היה ידוע לנו, לאחר ששאלנו את נותנו, כי גילוי המידע על ידי אותו צד ג' מהווה הפרה של חובת אמון שחב אותו צד ג' לחברה.
2. ידוע לי כי אסור לי לגלות המידע הסודי לכל אדם וכן לא אהיה רשאי לעשות שימוש במידע הסודי לכל מטרה, אלא לשם העבודה.
על אף האמור לעיל, אהיה רשאי (א) למסור מסקנות והערכות המבוססות על המידע הסודי למחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') של החברה (לרבות הצגתו באסיפות מחזיקי אגרות חוב לשם קבלת החלטה הנוגעת לזכויותיהם) ובלבד שההסתמכות על מידע כאמור תצומצם למידה וההיקף המינימאליים הנדרשים כדי לעמוד בדרישות הדין ושנתתי הודעה לחברה בקשר לכך זמן סביר מראש, על מנת להותיר בידי החברה שהות סבירה לפנות לערכאות ולמנוע את העברת המסקנות והערכות כאמור; (ב) למסור מסקנות והערכות המבוססות על המידע הסודי לנציגות מחזיקי אגרות החוב שתמונה כדין על ידי מחזיקי אגרות החוב ובלבד שכל חברי הנציגות (ככל שתהא) חתמו על התחייבות לסודיות כלפי החברה, בנוסח כתב סודיות זה וכן על הצהרה בדבר העדר ניגוד עניינים או העדר תחרות עם החברה, וכן לאפשר לנציגות מחזיקי אגרות החוב כאמור לעיין במידע הסודי במשרדינו, בכפוף לחתימת כתב סודיות בנוסח האמור על ידי כל חברי הנציגות, וכן בכפוף להוראות סעיף 33 לשטר הנאמנות. יובהר, כי אם כל חברי נציגות מחזיקי אגרות החוב יחתמו על התחייבות לסודיות כאמור, מסירת המידע הסודי לבאי כוחם, לעובדיהם, לרבות חברי הדירקטוריון ולרבות חברי וועדות השקעה וועדות אשראי, הינה מותרת מבלי שיחתמו על ידם כתבי סודיות נוספים, בכפוף להתחייבות נציגות מחזיקי אגרות החוב שכל גורמים אלה וכל מי שפועל מטעמם, לרבות קבלני משנה הפועלים מטעמם, ימלאו אף הם את ההתחייבויות המפורטות במסמך זה; (ג) לגלות מידע סודי, ככל שאהיה חייב לעשות כן לפי דרישת הדין או לפי דרישת רשות מוסמכת על פי דין ו/או לפי צו שיפוטי ובלבד שהגילוי יצומצם למידה וההיקף המינימאליים הנדרשים כדי לעמוד בדרישות הדין ואתאם עמכם מראש, ככל שניתן ומותר, את תוכן ועיתוי הגילוי כדי להותיר בידיכם שהות סבירה להתגונן בפני דרישה מעין זאת.

3. בנוסף למסירה מותרת של מידע סודי כאמור בסעיף 2 ומבלי לגרוע מהאמור שם, גילוי מידע סודי יעשה על ידי אך ורק לעובדים שלי ו/או לנציגים מורשים מטעמי ובכלל זה ליועצי המקצועיים בלבד. ידוע לי, כי גילוי או שימוש ("need to know basis") (להלן: "מקבל מורשה") לפי הצורך במידע סודי על ידי מקבל מורשה שלא בהתאם להוראות מכתב זה דינו כדין גילוי או שימוש כאמור על ידי ואנקוט בכל האמצעים הדרושים להבטיח שמירת סודיותו של המידע הסודי. התחייבותי זו לא תחול לגבי מקבל מורשה אשר יחתום על התחייבות לסודיות הדומה מכל הבחינות המהותיות להתחייבות המפורטת בכתב זה.
4. ידוע לי, כי גילוי המידע הסודי לכל אדם או גוף עלול להיות בניגוד לחוקי ניירות ערך בישראל. ידוע לי, כי עקב היחשפותי למידע הסודי עלולות לחול עלי הגבלות שונות אם יגיע אלי מידע פנים כמשמעו בחוקי ניירות ערך בישראל ואני נוקט ואנקוט בכל האמצעים הסבירים להבטיח שלא יהיה שימוש אסור במידע פנים בקשר למידע הסודי.
5. כל המסמכים שיימסרו לי על ידיכם או שיגיעו לידי כתוצאה ו/או בקשר עם התקשרותי עמכם והקשורים, במישרין או בעקיפין, בקבוצה ו/או פעילותה (לרבות כל העתק או עיבוד שלהם), (להלן ביחד "המסמכים") יהיו שייכים לכם בכל עת וייחשבו כרכושכם לכל צורך ועניין והם יוחזרו לכם על ידי לפי דרישתכם מיד עם סיום העבודה, למעט המידע, אשר יישמר אצלי בהתאם להוראות כל דין, ובכלל זה הנחיות של רשות מוסמכת, או בהתאם לנהלים פנימיים, ככל הנדרש לצורך תיעוד תהליכי עבודה. לצורך האמור בהתחייבותי זו, המונח "מסמכים" יפורש ככולל כל אמצעי אגירת מידע שהוא, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, אמצעי פיזי, מכני, מגנטי, אלקטרוני, אופטי ו/או אלקטרו-אופטי.
6. התחייבותי לפי כתב זה תעמודנה בתוקפן גם לאחר סיום העבודה מכל סיבה שהיא ועד הפיכת המידע הסודי לפומבי (שלא עקב הפרת ההתחייבות לפי כתב זה, ככל שיהיה). התחייבותי לפי כתב סודיות זה הן בלתי חוזרות ובלתי ניתנות לביטול והן באות בנוסף, ולא במקום, כל חובה המוטלת עלי מכוח דין ו/או כל הסכם אחר. חתימת התחייבות זו על ידי אינה מקנה לי זכות לביצוע העבודה ותנאי העבודה יוסדרו במסמכים נפרדים בינינו.
7. אני אשמור את המידע בסודיות מוחלטת, לפחות באותה רמת זהירות בה אני שומר מידע סודי שלי, ואנקוט לשם כך לא פחות מרמת זהירות סבירה.
8. מובהר, כי בכפוף להוראות חוק ניירות ערך, אין באמור בהתחייבות זו כדי לחייב את החברה לגלות מידע כלשהו, וכל גילוי ומסירה לנו יהיו בשקול דעתה המוחלט של החברה.
9. התחייבותי במסמך זה הן כלפי כל אחד ואחד מהתאגידים בקבוצה אשר מידע סודי שלו יימסר לידי.
10. היה וייקבע על ידי ערכאה או רשות כל שהיא כי אין להתחייבות מההתחייבות מסמך זה תוקף - תצומצם ההתחייבות, כדי השיעור המותר על פי דין באותה עת ולא יהיה בקביעה כאמור כדי לפגוע ביתר ההתחייבות והזכויות על פי מסמך זה.

בכבוד רב,

שם מלא	מספר זהות	חתימה
--------	-----------	-------

נספח ב' - התחייבות ממשכנת / חברה משעבדת

לכבוד

רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ

אני הח"מ, מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ, ח.פ. 510758329, מסכימה ומתחייבת, בין היתר בהתאם להחלטות הדירקטוריון שהתקבלו ביום 10.8.2021, כי אקיים את הוראות שטר הנאמנות מיום 15.8.2021 (להלן: "**שטר הנאמנות**") בכל הקשור אלי. אני מסכימה ומתחייבת בהתחייבות בלתי חוזרת לשעבד לטובת הנאמן בעבור מחזיקי אגרות החוב את הנכס המשועבד, כהגדרתו בשטר הנאמנות, להבטחת התחייבויות מליסרון בע"מ ("**החברה**") למחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') שהנפיקה החברה (להלן: "**אגרות החוב**") ובכללן להבטחת הפירעון המלא והמדויק של אגרות החוב. ידוע לי כי התחייבותי זו הינה בלתי חוזרת והאיל וניתנה להבטחת זכויות צדדים שלישיים. מובהר כי התחייבותי זו מוגבלת לנכס המשועבד על ידי בלבד והתמורה שתתקבל בגינו, וכי בשום מקרה לא יהיו מחזיקי אגרות החוב רשאים לתבוע מאתנו כל סכום אחר ו/או נוסף אותו תהיה חייבת החברה למחזיקי אגרות החוב ואשר יהיה מעבר לאותו נכס משועבד. עוד מובהר כי אין באמור לעיל משום מתן התחייבות על ידינו לשעבד את זכויותינו בנכסים אחרים לרבות במקרה בו החברה תידרש או תבקש להעמיד בטוחות נוספות ו/או חלופיות על פי שטר הנאמנות. מובהר כי האמור לעיל עומד בבסיס התחייבותנו זו. כמו כן כל עוד לא נפרעו הסכומים המובטחים במלואם וכן כל עוד לא נפרעו אגרות החוב במלואן, יישארו כל התחייבויותיי בתוקפן המלא, וזאת גם במקרה של הסדר חובות, פשיטת רגל או פירוק של החברה, לרבות פשרה או הסדר על ידי בית משפט או פשרה או הסדר אחר של החברה וגם אם ישונו או יתוקנו תנאי שטר הנאמנות וגם אם מחזיקי אגרות החוב יוותרו על איזו מזכויותיהם כלפי החברה.

אני מוותרת בזאת מראש על כל זכויות או טענות שחוק הערבות, תשכ"ז-1967 (או כל הוראת חוק שתבוא במקומו) (להלן בנספח זה: "**חוק הערבות**") מעניק, ובכלל זה על זכויות, פטורים והפטרים מכוח סעיפים 5, 6, 7(ב), 8, 11 ו-15(א) לחוק הערבות, אלא אם מדובר בזכויות ו/או טענות קוגנטיות על פי חוק הערבות ו/או באם שטר הנאמנות מקנה לחברה זכויות או טענות כאמור, כי אז יוקנה גם לנו.

אני מסכימה כי זכויות חזרה לחברה שיהיו לי לפי חוק הערבות או לפי כל דין בקשר לחוב וכן כל זכות לקבל בהעברה או להשתתף בבטוחות כלשהן שהועמדו על ידי ו/או על ידי החברה לטובת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב, תהיינה נחותות ונדחות לזכויות הנאמן.

בנוסף, אני מוותרת על כל זכות לקבל בהעברה או להשתתף בבטוחות כלשהן שהועמדו על ידי החברה לנאמן ולא אבצע כל פעולה שתכליתה להשיג זכויות כלשהן בבטוחות הללו לרבות, אך לא רק, תביעה והוכחת חוב בפשיטת רגל, פירוק או הסדר תשלום אחר, בקשר לחברה, וזאת על אף כל תשלום שיבוצע על ידי בקשר לסכומים המובטחים. על אף האמור לעיל, אהיה זכאית להגיש תביעה ו/או הוכחת חוב בהליכי חדלות פירעון (לרבות הסדר) בקשר עם כל תשלום שיבוצע על ידי בקשר עם אגרות החוב, ככל ויבוצע, ובלבד שיצוין בהן מפורשות כי זכויותיי על פיהן תהיינה נחותות ונדחות לזכויות הנאמן ומחזיקי אגרות החוב.

התחייבות זו אינה עומדת בסתירה להחלטות הח"מ ו/או להסכמים עליהם אני חתומה.

לכל המונחים בהתחייבותי זו אשר לא הוגדרו במפורש תהא המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות.

מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ

אישור עו"ד

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר כי התחייבות זו נחתם על ידי מורשי החתימה של מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ, ח.פ. 510758329 ("הממשכנת"), באמצעות ה"ה _____ וחתימתם בצירוף חותמת או על גבי שמה המודפס מחייבת את הממשכנת בקשר עם התחייבויותיה אלו בהתאם למסמכי ההתאגדות שלה. כן הריני לאשר כי התקבלו במוסדות הממשכנת כל ההחלטות הנדרשות על פי הדין ומסמכי ההתאגדות שלה. כן הריני לאשר כי החלטות אלה התקבלו בהתאם להוראות הפרק החמישי בחלק השישי של חוק החברות, התשנ"ט-1999.

ענבל זכאי חורב, עו"ד

נספח ב' - גילוי טבלאי אודות מתחם הגרנד קניון בחיפה

1.1. עופר גרנד קניון חיפה

הצגת הנכס – עופר גרנד קניון חיפה	פירוט ליום 30.06.2021
מיקום הנכס	חיפה
שטח הנכס – לפי שימושים	מסחר – 49,996 מ"ר משרדים – 7,919 מ"ר סה"כ – 57,915 מ"ר
מבנה האחזקה בנכס	בעלות מלאה (בעקיפין) של החברה
חלק החברה בפועל בנכס	100%
שמות השותפים לנכס	-
תאריך רכישת הנכס	50% ביום 26.7.2005; 20% נוספים ביום 7.6.2007 ורכישת 30% נוספים ביום 23.10.2012 (בדרך של הקצאת מניות ורכישתן)
פירוט זכויות משפטיות בנכס	חברת מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ (להלן: "אזו-ריט"), זכאית להירשם כבעלים במגרשים 1001 ו-1002, לפי תכנית חפ/1594/א', המצויים בחלק מחלקות 10 ו-13 בגוש 11190 (מגרש 1001) ובחלק מחלקות 2 ו-201 בגוש 11193 (מגרש 1002), עליהם בנוי "עופר גרנד קניון חיפה", וזאת מכוח הסכם מכר שנחתם ביום 8 באפריל 2008 בין עיריית חיפה לבין מ.ק.ח. מרכז קניות חיפה בע"מ, חברה מס' 52-004342-3 (להלן: "מ.ק.ח."), אשר חוסלה לאחר שמוזגה עם ולתוך אזו-ריט (במיזוג שהושלם ביום 14 באוגוסט 2018).
מצב רישום זכויות משפטיות	נכון למועד זה רשומות לטובת מ.ק.ח. הערות אזהרה על זכות החכירה של עיריית חיפה בחלקה 13 בגוש 11190 ועל זכות הבעלות של עיריית חיפה בחלקה 201 בגוש 11193. מאחר שהזכויות של עיריית חיפה בחלקה 10 בגוש 11190 ובחלקה 2 בגוש 11193 טרם נרשמו בפנקסי הזכויות המתנהלים בלשכת רישום המקרקעין, ואף טרם נרשמה הערת אזהרה בפנקסי הזכויות המתנהלים בלשכת רישום המקרקעין לטובת עיריית חיפה על זכויות רשות מקרקעי ישראל בחלקות אלה, הרי שביחס לחלקות לא נרשמו הערות אזהרה לטובת אזו-ריט. רישומה של עיריית חיפה כבעלים ביתר החלקות, ובהתאם (בד בבד או בסמוך לאחר מכן) רישומה של אזו-ריט כבעלים של הגרנד קניון, יושלם רק לאחר שתבצע פרצלציה, על פי התכניות העירוניות שחלות, אשר תיחד, בין היתר, את הגרנד קניון לחלקת רישום נפרדת.
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות	בנכס זכויות בלתי מנוצלות בסך כולל של כ- 6,129 מ"ר עיקרי
נושאים מיוחדים	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	איחוד

נתונים עיקריים (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)			
2018	2019	2020	30.06.2021
1,632	1,726	1,654	1,667
1,632	1,726	1,654	1,667
56	91	(76)	10
100%	100%	99%	99%
57,289	57,808	57,235	57,200
102	105	63	39
160	163	161	159
61	62	60	60
293	320	329	252
113	116	69	45
116	119	115	113
116	119	117	115
*6.92%	*6.72%	*6.97%	*6.69%
*7.11%	*6.89%	*6.97%	*6.80%
*7.11%	*6.89%	*7.09%	*6.92%
262	266	267	267
1,758	⁸ 1,657	⁹ 1,684	1,754
7.16%	6.89%	¹¹ 7.07%	6.90%

* שיעור התשואה מחושב ללא שווי הוגן של זכויות הבנייה בנכס.

בתאריך רכישת הנכס:

- עלות הרכישה - 829 מיליוני ש"ח.
- שיעור התפוסה - 100%.
- NOI - 56 מיליוני ש"ח.

1 בטבלה זו - חישוב דמי שכירות ממוצעים נעשה ביחס להכנסות החברה מדמי שכירות בלבד, לא כולל הכנסות מדמי ניהול וחניה. כמו כן, נטרלו הקלות אשר הוענקו לשוכרים במסגרת תוכנית הקלות שגיבשה החברה עקב התפרצות נגיף קורונה, על מנת לשקף דמי שכירות מייצג בטווח הארוך.

2 ראו ה"ש 1.

3 לא כולל עוגנים ודוכנים.

4 הירידה ב- NOI החל משנת 2020 נובעת ממתן הקלות קורונה שהעניקה החברה במסגרת תוכנית הקלות לשוכרים אותה גיבשה. החל מיום 21 בפברואר 2021 קנייני החברה חזרו לפעילות מלאה.

5 לא כולל הכנסות שכירות עתידיות משטחים פנויים.

6 כולל הכנסות שכירות משטחים פנויים.

7 בחישוב שיעור התשואה התווספו ל- NOI הקלות שהוענקו לשוכרים במסגרת תוכנית הקלות שגיבשה החברה עקב התפרצות נגיף קורונה.

8 הקיטון בפדיון למ"ר בשנת 2019 נובע בעיקר בשל פדיון של חדר הכושר שהחל לדווח באותה השנה.

9 חישוב הפדיון החודשי הממוצע למ"ר חושב על פי מספר הימים שהמתחם היה פתוח בפועל.

10 יובהר, כי הנתונים בדבר פדיון ממוצע למ"ר הינם למיטב ידיעת החברה, על בסיס מידע שהתקבל משוכרים או מצדדים שלישיים וכי אין ביכולת החברה לוודא אמיתות מידע זה.

11 שיעור ההיוון כולל הפחתה בשווי הנכס שנובעת בעיקר מהערכת החברה את הפגיעה הצפויה בהכנסות מפעילות הנכס כתוצאה מהשלכות משבר הקורונה.

12 לפרטים אודות שיעור ההיוון ראו נספח ג' לדוח הדירקטוריון של התאגיד ליום 30.6.2021, כפי שפורסם ביום 10.8.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-129816).

2018	2019	2020	30.06.2021	פילוח מבנה הכנסות ועלויות (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)
הכנסות (במיליוני ש"ח)				
100	103	62	38	מדמי שכירות – קבועות
2	2	1	1	מדמי שכירות – משתנות
33	33	23	15	מדמי ניהול
17	17	13	6	אחרות
152	155	99	60	סה"כ הכנסות
עלויות (במיליוני ש"ח)				
28	28	22	12	ניהול, אחזקה ותפעול
11	11	8	3	אחרות
39	39	30	15	סה"כ עלויות
113	116	69	45	רווח גולמי / NOI

1.1.1. אין שוכרים עיקריים בנכס.

1.1.2. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (מיליוני ש"ח).

לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2023	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2022	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2021	הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)
130	39	51	71	64	בהנחה של אי מימוש אופציות שוכרים

ההכנסות הצפויות כוללות רק הכנסות מדמי שכירות וחניה אשר בגין קיימים חוזים חתומים ליום 31.12.2020 ללא הכנסות פדיון וללא הכנסות הנובעות מחוזי שכירות המשולמות כאחוז מהפדיון.

1.1.3. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

בהתאם לתנאי השוק ושיקולי החברה, ינוצלו בעתיד זכויות הבנייה הנותרות הקיימות בנכס.

1.1.4. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

הסכום המובטח על ידי השעבוד ליום 30.06.2021	פירוט	סוג
1,105 מיליוני ש"ח	זכויות החברה בנכס (לרבות הזכות לקבלת פירות ותגמולי ביטוח) משועבדות בשעבוד בדרגה ראשונה להבטחת פירעון אגרות חוב (סדרה ח') שהנפיקה החברה. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ח') של החברה ראו נספח ב' לדוח הדיסקטוריון, פרק ב' של הדוח התקופתי של החברה לשנת 2020 (מס' אסמכתא 01-085851-2021).	דרגה ראשונה שעבודים

2018	2019	2020	06/2021	הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)
1,632	1,726	1,654	1,667	השווי שנקבע (במיליוני ש"ח)
ברק, פרידמן, קפלנר, שימקביץ ושות'				זהות מעריך השווי
כן				האם המעריך בלתי תלוי?
כן				האם קיים הסכם שיפוי?
(התחייבות החברה לשיפוי לא תחול בקשר למעשים ו/או מחדלים של השמאים ו/או כל מי מטעמם שיעשו או יחדלו ברשלנות או במזיד) או אנב הפרת חובה מקצועית על ידם. כמו כן, בכל מקרה בו תידרש החברה לשפות את מעריך השווי, יופחת מסכום השיפוי סך השווה לשכר טרחת מעריך השווי כשהוא מוכפל ב- 3.				
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.06.2021	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
היוון ההכנסות				מודל הערכת השווי
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי				
מסחר - 49,575	מסחר - 50,046	מסחר - 49,996	מסחר - 50,000	Income Approach - הכנסות - ההערכה בוצעה בגישת היוון הכנסות
משרדים - 7,714	משרדים - 7,762	משרדים - 7,919	משרדים - 7,971	
סה"כ - 57,289	סה"כ - 57,808	סה"כ - 57,915	סה"כ - 57,971	
מסחר - 100%	מסחר - 100%	מסחר - 99%	מסחר - 99%	
משרדים - 100%	משרדים - 100%	משרדים - 94%	משרדים - 93%	
מסחר - 159	מסחר - 161	מסחר - 159	מסחר - 158	
משרדים - 61	משרדים - 62	משרדים - 62	משרדים - 62	
116,473	118,639	116,567	114,653	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
רווח / הפסד מניהול ואחזקה מובא בחישוב NOI מייצג כאמור לעיל				שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר השכרה לצורך הערכת שווי (באחוזים)
				דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
				תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)
				הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים
7.16%	6.89%	7.07% ¹³	6.90%	שיעור היוון/ שיעור תשואה/ מכפיל שנלקח לצורך הערכת שווי (באחוזים)
שינוי בשווי באלפי ש"ח				ניתוחי רגישות לשווי ¹⁴ :

¹³ שיעור היוון כולל הפחתה בשווי הנכס שנובעת בעיקר מהערכת החברה את הפגיעה הצפויה בהכנסות מפעילות הנכס כתוצאה מהשלכות משבר הקורונה.

¹⁴ לא נערכו ניתוחי רגישות לשיעורי התפוסה, מאחר שדמי השכירות בשמאות מחושבים לכלל השטחים כך שלמעשה, ניתוחי הרגישות האחרים שחושבו מגלמים את השינויים בשיעורי התפוסה.

-105,000	-115,000	-113,000	-111,000	עלייה של 0.5%	שיעורי הוון
+121,000	+133,000	+131,000	+129,000	ירידה של 0.5%	
+74,000	+79,000	+76,000	+76,000	עלייה של 5%	דמי שכירות ממוצעים למטר
-74,000	-79,000	-76,000	-76,000	ירידה של 5%	

נספח ג' – מכתב הסכמה להכללה של הערכת השווי

יוסי ברק

שמאי מקרקעין

משה פרידמן

מהנדס ושמואי מקרקעין

נעמי קפלנר

שמאית מקרקעין

מיכל שימקביץ

שמאית מקרקעין

רענן דוד

כלכלן (M.A) ושמואי מקרקעין

יואב שיינקין

שמאי מקרקעין

ארנון גולדברג

שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (B.O.B)

שרית אלוני

שמאית מקרקעין

אסף שאול

שמאי מקרקעין

דורית גבר רוט

עורכת דין (LL.B) ושמואית מקרקעין

אבנר גזפן

כלכלן ושמואי מקרקעין

אלי כהן

כלכלן, שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)

גיא יופה

רו"ח (C.P.A) ושמואי מקרקעין

רון רוזנטל

כלכלן (B.A) ושמואי מקרקעין

עידו כהן

כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין

ומוסמך בלימודי משפט (M.A)

שרון רומי

כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)

איתי חן

כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)

יונתן הלחמי

בוגר מדעי המחשב (B.sc)

שי טנרי

כלכלן (B.A) ושמואי מקרקעין

אליזבט עמר

כלכלן (B.A) ושמואי מקרקעין

סתי דוד

כלכלנית (B.A) ושמואית מקרקעין

תמיר ורמוכט

כלכלן (B.A) ושמואי מקרקעין

אודד ארדיטי

כלכלן (B.A) ושמואי מקרקעין

קים קרוננברג

כלכלנית (B.A) ושמואית מקרקעין

דורון דוייב

כלכלן (B.A) ושמואי מקרקעין

דורון יוכידוביץ'

כלכלן (B.A) ושמואי מקרקעין

שמעון בוחניק

כלכלן (B.A) ושמואי מקרקעין

יקיר עמר

כלכלן, שמאי מקרקעין

ומוסמך במשפטים (M.A)

סבינה חלדרוב

כלכלנית (B.A) ושמואית מקרקעין

ילנה אפשטיין

מהנדסת אורחית (M.E)

ושמואית מקרקעין

אלון דולב

כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A)

קרולינה גרין

כלכלנית (B.A)

נופר לוי

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

נופר שמש

כלכלנית (B.A)

שיר פרימר

כלכלנית (B.A)

יובל ארבל

מהנדס תעשייה וניהול

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)

לורן גינגיחשווילי

כלכלנית

15 אוגוסט 2021

מספרנו: 34057.23-1/30.503

לכבוד

מליסרון בע"מ

ג.א.נ,

הסכמה לפרסום הערכת שווי בציבור

לבקשתכם, אנו הח"מ, נותנים בזה את הסכמתנו למליסרון בע"מ (להלן: "החברה"), כי עדכון הערכת השווי לפרויקט "גרנד קניון חיפה" (מספרנו: 34057.23/30.503), שהוכן על ידנו למועד הקובע 30.06.2021 ואשר נחתם בתאריך 04.08.2021, יכלל בדוח הצעת מדף של החברה (לרבות על דרך ההפניה) שיפורסם לציבור במהלך חודש אוגוסט 2021.

בכבוד רב,




רענן דוד

כלכלן (MA) ושמואי מקרקעין




גיא יופה

שמאי מקרקעין, רו"ח

נספח ד' - הוראות מיסוי נוספות

1. אגרות החוב (סדרה כ') מונפקות בערכן הנקוב וללא ניכיון. לפי הדין הקיים כיום, חלים על ניירות הערך המוצעים לציבור על פי דוח הצעת מדף זה הסדרי מס המתוארים בתמצית להלן.
2. כללי
 - 2.1. ביום 25 ביולי 2005 התקבל בכנסת החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 147), התשס"ה-2005 ("התיקון"). התיקון שינה באופן ניכר את הוראות פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 ("הפקודה"), הנוגעת למיסוי ניירות ערך הנסחרים בבורסה. כמו כן, במועד פרסום תשקיף מדף זה, טרם התפרסמו כל התקנות החדשות הצפויות להתפרסם בעקבות התיקון. בנוסף, במועד פרסום תשקיף מדף זה לא קיימת פרקטיקה מקובלת לגבי חלק מהוראות התיקון וכן לא קיימת פסיקה המפרשת את הוראות המס החדשות בתיקון.
 - 2.2. בנוסף, ביום 29 בדצמבר 2008 אישרה הכנסת את תיקון 169 לפקודה, אשר פורסם ברשומות ביום 31 בדצמבר 2008 (ונכנס לתוקף ביום 1 בינואר 2009), וחולל שינויים נוספים ביחס למיסוי ניירות ערך.
 - 2.3. ביום 6 בדצמבר 2011 פורסם ברשומות החוק לשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה), התשע"ב-2011 ("החוק לשינוי נטל המס"). בהתאם לחוק לשינוי נטל המס אשר נכנס לתוקף ככלל החל משנת 2012, בוטלה המגמה להפחתת שיעורי המס ליחידים ולחברות, כפי שנקבע בחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התוכנית הכלכלית לשנים 2009-2010), התשס"ט-2009. ואף נקבע העלאת שיעורי המס על הכנסות בידי יחידים בגין רווחי הון, ריבית ודיבידנד מ-20% ל-25%, ולבעל מניות מהותי⁶ מ-25% ל-30%.
 - 2.4. ביום 6 באוגוסט 2012 אישרה הכנסת את תיקון 195 לפקודה, אשר פורסם ברשומות ביום 13 באוגוסט 2012 (ונכנס לתוקף ביום 1 בינואר 2013), במסגרת התיקון נוסף סעיף 121ב לפקודה, שתוקן ביום 29 בדצמבר 2016, ואשר קובע כי יחיד אשר הכנסתו החייבת עלתה על 647,640 שקלים חדשים (בשנת 2021; הסכום מתעדכן מידי שנה בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן), יהיה חייב במס נוסף על חלק הכנסתו החייבת העולה על הסכום כאמור בשיעור של 3% נוספים על האמור לעיל ("מס יסף"). הכנסה חייבת כוללת את כל סוגי ההכנסות לרבות הכנסה מרווח הון ושבח מקרקעין (מכירת זכות במקרקעין בדירת מגורים תכלול רק אם שווי מכירתה עולה על 4,754,280 ₪ והמכירה אינה פטורה ממס לפי כל דין), למעט סכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה וסכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין.
 - 2.5. ב-5 בינואר 2016 פורסם ברשומות החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 216), התשע"ו-2016, במסגרתו הופחת שיעור מס החברות ב-1.5% (ל-25%) החל מה-1.1.2016. בחודש דצמבר 2016 פורסם חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז-2016, שקבע, בין היתר, כי שיעור מס החברות בשנת 2017 יופחת ב-1% והחל משנת 2018 ואילך ב-2%, כך שהוא יעמוד בשנת 2017 על 24% והחל משנת 2018 על

⁶ יחיד המחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או ביחד עם אחר (כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה), ב-10% לפחות באחד או יותר מסוג כלשהו מאמצעי השליטה (כהגדרת נוח זה בסעיף 88 לפקודה) בחברה, במועד מכירת נייר הערך או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו למכירה כאמור (להלן: "בעל מניות מהותי").

23%. בנוסף קבע כי שיעור המס ליחידים יופחת מיום 1.1.2017 ואילך לשיעור של 47% וכן את השינוי במס היסף כפי שתואר בסעיף 1.4 לעיל.

3. רווח הון ממכירת ניירות ערך מוצעים

3.1. בהתאם לסעיף 91 לפקודה, רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך על-ידי יחיד תושב ישראל חייב במס בשיעור המס השולי של היחיד בהתאם לסעיף 121 לפקודה, אך בשיעור שלא יעלה על עשרים וחמישה אחוזים (25%), ויראו את רווח ההון כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת. זאת, למעט לגבי מכירת ניירות ערך על-ידי יחיד שהינו "בעל מניות מהותי" בחברה (כהגדרת מונח זה כפי שתוארה לעיל), אשר שיעור המס לגבי רווח הון בידיו יהיה בשיעור שלא יעלה על שלושים אחוזים (30%).

3.2. כמו-כן, לגבי יחיד שתבע הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה בשל ניירות הערך, יחויב רווח ההון ממכירת ניירות הערך במס בשיעור של שלושים אחוזים (30%), עד קביעת הוראות ותנאים לניכוי הוצאות ריבית ריאלית לפי סעיפים 101א(א) ו-101א(ב) לפקודה. שיעור המס המופחת כאמור לא יחול לגבי יחיד שההכנסה בידיו ממכירת ניירות הערך היא בגדר הכנסה מ"עסק", בהתאם להוראות סעיף 12(1) לפקודה.

3.3. חבר בני אדם יהיה חייב במס על רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך בשיעור מס החברות (23% משנת 2018 ואילך).

3.4. קרן נאמנות פטורה וכן קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין רווחי הון ממכירת ניירות ערך כאמור. על הכנסותיה של קרן נאמנות חייבת ממכירת ניירות ערך יחול שיעור המס החל על הכנסתו של יחיד שההכנסה אינה מהווה בידו הכנסה מ"עסק" או "משלח יד", אלא אם כן נקבע מפורשות אחרת. לא נקבע להכנסה שיעור מס מיוחד, תחויב ההכנסה במס בשיעור המרבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה.

3.5. ככלל, תושב חוץ (יחיד וחברה) פטור ממס על רווחי הון ממכירת ניירות ערך הנסחרים בבורסה, אם רווח ההון אינו במפעל הקבע שלו בישראל ובהתאם לתנאים ולמגבלות של סעיף 97 לפקודה. במקרה שפטור כאמור אינו חל, יחולו הוראות אמנת המס (אם קיימת) בין ישראל למדינת התושבות של תושב החוץ, בכפוף להמצאה מראש של אישור מתאים מרשות המיסים. האמור לעיל לא יחול לגבי חברה תושבת חוץ המוחזקת בידי תושבי ישראל, בהתאם לקבוע בסעיף 68א לפקודה.

3.6. בתקנה 4 לתקנות מס הכנסה (חישוב רווח הון ממכירת ניירות ערך הנסחר בבורסה, מלווה מדינה או יחידה בקרן נאמנות), התשס"ג-2002, נקבע כי בפדיון של אגרת חוב הנסחרת בבורסה שבו משולמים גם דמי ניכיון, יראו כתמורת הפדיון את התמורה בתוספת דמי הניכיון, אם התקיימו כל אלה: (1) רווח ההון ממכירת אגרת החוב אינו פטור ממס; (2) במועד הפדיון נוצר הפסד הון; ו-(3) הפדיון אינו בידי בעל שליטה או בידי מי שהחזיק באגרת החוב מיום שהוקצתה או הוצאה, והכל עד גובה הפסד ההון. דמי הניכיון שרואים אותם כתמורה לפי הוראות אלה, לא ייחשבו כהכנסה לפי סעיף 2(4) לפקודה.

3.7. לעניין ניכוי המס במקור מרווח ההון הריאלי ממכירת ניירות הערך המוצעים, בהתאם לתקנות הניכוי מתמורה, חייב (כהגדרת מונח זה בתקנות האמורות) המשלם למוכר תמורה במכירת

ניירות הערך, ינכה מס בשיעור של עשרים וחמישה אחוזים (25%) מרווח ההון הריאלי, הכל כאשר המוכר הינו יחיד, ובשיעור מס חברות (23% משנת 2018 ואילך) מרווח ההון הריאלי כאשר המוכר הינו חבר בני אדם. זאת, כפוף לאישורי פטור (או שיעור מופחת) מניכוי מס במקור וכפוף לקיזוז הפסדים שרשאי המנכה במקור לבצע. כמו-כן, לא ינוכה מס במקור לקופות גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים הפטורים מניכוי מס במקור לפי הדין.

3.8. לא ינוכה מס במקור על-ידי תאגיד בנקאי או חבר בורסה לתושב חוץ בהתקיים תנאים מסוימים.

3.9. אם במועד המכירה לא נוכה מלוא המס במקור מרווח ההון הריאלי, יחולו הוראות סעיף 91(ד) לפקודה וההוראות מכוחו בדבר דיווח ותשלום מקדמה על-ידי המוכר בגין מכירה כאמור.

3.10. ככל שאגרות החוב המוצעות על-פי דוח מדף זה יימחקו ממסחר בבורסה, שיעור הניכוי במקור שינוכה בעת מכירתן (לאחר המחיקה) יכול להגיע לשלושים אחוזים (30%) מהתמורה, כל עוד לא הומצא אישור מפקיד השומה המורה על שיעור אחר של ניכוי מס במקור (לרבות פטור מניכוי מס במקור).

4. שיעור המס שיחול על ריבית בגין אגרות החוב

4.1. בהתאם לסעיף 125ג(ב) לפקודה, יחיד יהא חייב בשיעור מס שלא יעלה על עשרים וחמישה אחוזים (25%) על ריבית או דמי ניכיון שמקורם באגרות חוב הצמודות למדד, ויראו את הכנסתו זו כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת.

4.2. במקרה בו אגרות החוב צמודות למדד, ככלל, יחיד יהיה פטור ממס על הפרשי ההצמדה או הפרשי השער לפי העניין שנצמחו בגין קרן אגרות החוב כאמור.

4.3. על - פי ס' 89(ה) לפקודה, הפרשי הצמדה המתקבלים מפדיון אגרות חוב או נייר ערך מסחרי, שההכנסה אינה מהווה הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד", יראו אותם כחייבים במס לפי הוראות חלק ה' לפקודה (בפדיון אגרת החוב יראו את הפרשי ההצמדה כחלק מהתמורה) ויחולו הוראות הפקודה הנוגעות לחישוב רווח ההון, כמפורט לעיל.

4.4. יצויין כי לעניין זה, יראו כמדד את מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

4.5. שיעורי המס כאמור לא יחולו בהתקיים, בין היתר, אחד מהתנאים הבאים: (1) הריבית היא הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד" לפי סעיף 12(1) לפקודה או שהיא רשומה בספרי חשבונו של היחיד או חייבת ברישום כאמור; (2) היחיד תבע בניכוי הוצאות ריבית והפרשי הצמדה בשל אגרות החוב; (3) היחיד הוא בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית; ו-(4) היחיד עובד בחבר בני אדם ששילם את הריבית, או שהוא נותן לו שירותים או מוכר לו מוצרים, או שיש לו יחסים מיוחדים אחרים עימו, אלא אם כן הוכח להנחת דעתו של פקיד השומה ששיעור הריבית נקבע בתום לב ובלי שהושפע מקיומם של יחסים כאמור בין היחיד לבין חבר בני האדם; ו-(5)

מתקיים תנאי אחר שקבע שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת. במקרים אלו יחול מס שולי בהתאם לסעיף 121 לפקודה.⁷

4.6. יחיד יהיה פטור מהפרשי הצמדה שקיבל בשל נכס ובלבד שהתקיימו כל אלה: (1) הפרשי ההצמדה אינם הפרשי הצמדה חלקיים; (2) היחיד לא תבע ניכוי הוצאות ריבית או הפרשי הצמדה בשל הנכס; (3) הפרשי ההצמדה אינם הכנסה לפי ס' 2(1) ואינם רשומים בפנקסי חשבוניותיו או חייבים ברישום כאמור.

4.7. שיעור המס החל על הכנסות הריבית (לרבות הפרשי הצמדה) או דמי הניכיון של חבר בני אדם תושב ישראל שאיננו חבר בני אדם שהוראות סעיף 9(2) לפקודה חלות בקביעת הכנסתו, למעט לעניין סעיף 3(ח) לפקודה לגבי ריבית שנצברה, הינו שיעור מס החברות (23% משנת 2018 ואילך).

4.8. קרן נאמנות פטורה, וכן קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין הכנסת ריבית או דמי ניכיון כאמור, כפוף להוראות סעיף 3(ח) לפקודה בדבר ריבית או דמי ניכיון שנצברו בתקופת החזקתו של אחר. על הכנסותיה של קרן נאמנות חייבת מריבית או דמי ניכיון יחול שיעור המס החל על הכנסתו של יחיד שההכנסה אינה מהווה בידיו הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד", אלא אם נקבע אחרת. לא נקבע להכנסה שיעור מס מיוחד, תחוייב ההכנסה בשיעור המירבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה.

4.9. בהתאם לסעיף 9(15ד) לפקודה, ריבית דמי ניכיון או הפרשי הצמדה המשולמים לתושב חוץ, על אגרת חוב הנסחרת בבורסה בישראל שהנפיק חבר בני אדם תושבי ישראל, פטורים ממס ובלבד שההכנסה אינה במפעל הקבע של תושב החוץ בישראל. תושב חוץ הינו מי שהוא תושב חוץ ביום קבלת הריבית דמי הניכיון או הפרשי ההצמדה, לפי העניין למעט אחד מאלה: (א) תושב החוץ הינו בעל מניות מהותי בחבר בני האדם המנפיק; או (ב) תושב החוץ קרוב כהגדרתו בפסקה (3) להגדרת קרוב בסעיף 88 לפקודה, של חבר בני האדם המנפיק; או (ג) תושב החוץ הינו עובד, נותן שירותים או מוכר מוצרים לחבר בני האדם המנפיק או שיש לו יחסים מיוחדים עמו (אלא אם הוכח כי שיעור הריבית נקבע בתום לב ובלי שהושפע מקיומם של יחסים מיוחדים).

4.10. האמור לעיל לא יחול לגבי חברה תושבת חוץ, אם היא מוחזקת בידי תושבי ישראל בהתאם לקבוע בסעיף 68א לפקודה. במקרה שלא חל הפטור כאמור לעיל, שיעור המס שיחול על הכנסות ריבית של תושבי חוץ (יחיד או חברה), שמקורן בניירות ערך יחוייב בהתאם להוראות הפקודה כמפורט לעיל או בהתאם להוראות האמנות למניעת כפל מס שנחתמו בין מדינת ישראל למדינת מושבו של תושב החוץ.

4.11. בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מריבית, מדיבידנד ומרווחים מסוימים), התשס"ו-2005 ("תקנות הניכוי מריבית"), שיעור המס שיש לנכות במקור על ריבית (כהגדרתה בתקנות הני"ל)⁸ המשולמת על אגרות החוב הצמודות במלואן למדד המחירים לצרכן, הינו עשרים וחמישה

7 שיעור המס השולי המרבי (לפני מס יסף) עומד על ארבעים ושמונה אחוזים (48%), בהתאם לחוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014) (תיקון), התשע"ג-2013.

8 ריבית - ריבית, הפרשי הצמדה שאינם פטורים על-פי כל דין, לרבות הפרשי הצמדה חלקיים, כהגדרתם בסעיף 9(13) לפקודה דמי ניכיון.

אחוזים (25%) לגבי יחיד שאינו בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית. שיעור המס שיש לנכות במקור לגבי יחיד שהינו בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית יהיה בהתאם לשיעור המס השולי המרבי לפי סעיף 121 לפקודה. לגבי חבר בני אדם (תושב ישראל ותושב חוץ) ינוכה מס במקור בשיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה ובכפוף להוראות סעיף 9 לפקודה.

4.12. הפסדים בשנת המס, שמקורם במכירת אגרות החוב בשנת המס ושאלו היו רווחי הון היו חייבים במס בידי מקבלם, יקוזזו כנגד רווחי הון ושבח מקרקעין לרבות רווח ממכירת נייר ערך, נסחר או שאינו נסחר, ישראלי או זר, וכן, כנגד ריבית ודיבידנד ששולמו בגין אותו נייר ערך או בגין ניירות ערך אחרים (בתנאי ששיעור המס החל על ריבית או דיבידנד כאמור לא עלה על שיעור מס החברות), באותה שנת מס. קיזוז ההפסדים יבוצע בדרך של קיזוז הפסד ההון כנגד רווחי הון (למעט רווח הון אינפלציוני חייב אשר יקוזז ביחס של 1 ל-3.5) או הכנסות מריבית או מדיבידנד כאמור. יש לציין כי המס אשר חל על דיבידנד ליחיד שהוא בעל מניות מהותי הינו 30%. על כן, הפסד ההון שהתהווה בשנת המס ממכירת ניירות ערך לא יהיה בר קיזוז כנגד הכנסות דיבידנד או ריבית מניירות ערך אחרים בידי יחיד המוגדר כבעל מניות מהותי.

4.13. בהתאם לתקנות הניכוי מתמורה, במסגרת חישוב רווח ההון לצורך ניכוי המס במקור ממכירת ניירות ערך נסחרים, יחידות של קרנות נאמנות ועסקאות עתידיות ("ניירות סחירים"), יקוזז החייב בניכוי במקור את הפסד ההון שנוצר ממכירת ניירות סחירים שהיו בניהולו ובכפוף לכך שהרווח נוצר באותה שנת מס שבה נוצר ההפסד, בין טרם יצירת ההפסד ובין לאחר המועד האמור.

4.14. הפסד שלא ניתן לקזזו כאמור לעיל, יקוזזו כנגד רווח הון ושבח מקרקעין בלבד כאמור בסעיף 92(ב) לפקודה בשנות המס הבאות, בזו אחר זו, לאחר השנה בה נוצר ההפסד, ובלבד שהוגש לפקיד השומה דוח לשנת המס בה היה ההפסד.

5. הנפקת אגרות נוספות בעתיד

לעניין הוראות המיסוי שיחולו במקרה של הרחבת סדרת אגרות החוב, צפויות לחול הוראות הסדר המס והוראות הדין כמתואר לעיל, וזאת, בין היתר, ככל שלא יאושר בעת ההרחבה העתידית לסדרת אגרות החוב הסדר אחר, או ישונו הוראות הדין באופן המשפיע על ההוראות שתוארו לעיל. לפרטים אודות שיעור הניכיון אשר ייקבע לאגרות החוב הנוספות, ראו סעיף 4.1.3 לשטר הנאמנות.

התיאור לעיל בקשר להיבטי המיסוי הכרוכים בניירות הערך המוצעים הינו כללי בלבד ואינו מהווה תחליף לייעוץ אינדיבידואלי על-ידי מומחים, בשים לב לנסיבות הייחודיות לכל משקיע. מומלץ לכל המבקש לרכוש את היחידות המוצעות על-פי דוח הצעת מדף זה, לפנות לייעוץ מקצועי על-מנת להבהיר את תוצאות המס אשר יחולו עליו בשים לב לנסיבותיו הייחודיות של המשקיע ושל ניירות הערך המוצעים.

נספח ה' - מכתב הסכמה להכללה של חברת הדירוג

15.8.2021

לכבוד
מליסרון בע"מ
שלום רב,

הנדון: דירוג לאג"ח

הרינו להודיעכם כי S&P מעלות קבעה דירוג ilAA לאג"ח שיופקו לציבור ע"י מליסרון בע"מ (להלן: ה"חברה") באמצעות הנפקת סדרה כ', בסך של עד 1.112 מיליארד ₪ ע.ג. (להלן: ה"דירוג") כפי שפורסם בדוח דירוג מיום 15.8.2021 ("דוח הדירוג").

בהתייחס לזאת, ברצוננו להדגיש כי הדירוג לאיגרות החוב נקבע, בין היתר, על סמך טיטוט דוח הצעת המדף שהתקבלה אצלנו ביום 15.8.2021 (להלן: "טיטוט דוח הצעת המדף") ועל בסיס מבנה ההנפקה המוצעת וייעוד תמורת ההנפקה שמסרתם לנו.

בכל מקרה בו דוח הצעת המדף כפי שיפורסם (להלן: "דוח הצעת המדף הסופי") יכלול שינויים במבנה ההנפקה, במטרת ההנפקה ו/או שינויים אחרים לעומת הנוסח של טיטוט דוח הצעת המדף, או בכל מקרה בו חל שינוי מהותי בגורם כלשהו העשוי להשפיע על הדירוג בכל דרך שהיא, שומרת S&P מעלות את הזכות לדון שנית בנושא ולתקן את הדירוג האמור (להלן: "(ה)שינויים ו(ה)תוספות"). אי לכך וכתנאי להסכמתנו להלן, עליכם להודיענו ולהעביר אלינו בכתב פרטים בדבר כל השינויים והתוספות שחלו בדוח הצעת המדף הסופי לעומת טיטוט דוח הצעת המדף שהועברה אלינו וכן בכל השינויים והתוספות האחרים, ככל שחלו. הדירוג וכן הסכמתנו להלן מותנים בקבלת אישור מכם בכתב לפני פרסום דוח הצעת המדף כי דוח הצעת המדף הסופי אינו כולל שינויים ותוספות כלשהם לעומת טיטוט דוח הצעת המדף.

בכפוף לאמור לעיל, אנו מסכימים כי דוח הדירוג ייכלל במלואו בדוח הצעת המדף הסופי כפי שיפורסם, לרבות על דרך ההפניה. כאמור בדוח הדירוג, דוח הדירוג נכון למועד פרסומו של דוח הדירוג.

הסכמתנו בתוקף 14 יום מיום מועד מכתב זה, דהיינו, עד ליום 29.8.2021. על החברה להימנע מלכלול את דוח הדירוג בדוח הצעת המדף לאחר מועד זה ללא קבלת אישורנו מראש ובכתב.

מובהר כי לצורך קביעת הדירוג, S&P מעלות בוחנת רק היבטים רלוונטיים לצורך הדירוג (בהתאם לשיטות ההערכה שלה) בטיטוט דוח הצעת המדף, ואינה בוחנת את כל האמור בה או בדוח הצעת המדף הסופי או במסמכים נוספים הקשורים בטיטוט דוח הצעת המדף או בדוח הצעת המדף הסופי, לרבות תיאור של מסמכים כאמור בטיטוט דוח הצעת המדף או בדוח הצעת המדף הסופי.

בברכה,

אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ
("S&P מעלות")

נספח ו' - מכתב הסכמת רואי החשבון המבקרים של החברה

15 אוגוסט, 2021

לכבוד
מליסרון בע"מ ("החברה")

הנדון: דוח הצעת מדף של מליסרון בע"מ המיועד להתפרסם בחודש אוגוסט 2021

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) בדוח הצעת המדף שבנדון של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

1. דוח רואי החשבון המבקרים מיום 11 במרץ 2021 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020.
2. דוח רואי החשבון המבקרים מיום 11 במרץ 2021 בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2020.
3. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 11 במרץ 2021 על המידע הכספי הנפרד של החברה לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

זיו האפט
רואי חשבון

15 באוגוסט, 2021

לכבוד:
הדירקטוריון של מליסרון בע"מ
אבא אבן 2
הרצליה

א.ג.נ.,

הנדון: דוח הצעת מדף של מליסרון בע"מ המיועד להתפרסם בחודש אוגוסט 2021

הגנו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בדוח הצעת המדף שבנדון:

(1) דוח סקירה מיום 10 באוגוסט 2021 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2021 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 10 באוגוסט 2021 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2021 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות נירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,


א.ג.נ. אבא אבן
רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרגי אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

החברה

מליסרון בע"מ

הדירקטורים

ליאורה עופר

שוקי (יהושע) אורן

רינת גזית

שלמה זהר

יצחק נודרי זיזוב

עודד שמיר

שלמה שרף

סגי איתן

יואב דופלט
